



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

조경학석사 학위논문

종로구 관철동의 공간 변화 연구

: 청계천복원사업 이후
건축물 용도 변화를 중심으로

A Study on the Spatial Change in
Gwancheol-dong, Jongno-gu

: Focusing on the Change of Building Use after
Cheonggyecheon Restoration Project

2020년 8월

서울대학교 환경대학원

환경조경학과

임 다 섭

종로구 관철동의 공간 변화 연구




: 청계천복원사업 이후
건축물 용도 변화를 중심으로

지도교수 김 세 훈

이 논문을 조경학석사 학위논문으로 제출함
2020년 4월

서울대학교 환경대학원
환경조경학과
임 다 섭

임다섭의 석사 학위논문을 인준함
2020년 6월

위 원 장	이 제승	
부위원장	권영상	
위 원	김세훈	

종로구 관철동의 공간 변화 연구

: 청계천복원사업 이후
건축물 용도 변화를 중심으로

서울대학교 환경대학원 환경조경학과
임 다 섭

위 논문은 서울대학교 및 환경대학원 환경조경학과 학위논문
관련 규정에 의거하여 심사위원의 지도과정을 충실히
이수하였음을 확인합니다.

2020년 8월

위 원 장 이 제승 (서울대학교 환경대학원 교수)

부위원장 권영상 (서울대학교 공과대학 교수)

위 원 김세훈 (서울대학교 환경대학원 교수)

국문초록

한국의 도시재생에 대한 개념은 2000년대에 도입되었으며, 현재까지 다양한 도시재생사업이 이루어지고 있다. 특히 2005년 청계천복원사업은 이러한 도시재생의 개념을 가지고 실시된 대규모 프로젝트의 대표이다. 이후 주변에서 건축동향, 지가 등 다양한 변화가 있었으며, 국내외 유사 사업의 중요한 선례이므로 해당 사업이 주변지역에 미치는 영향에 관한 연구는 중요하다. 사업 구간 중 종로 일대는 조선시대부터 오늘날까지 서울 상업 기능의 핵심이다. 특히, 관철동 지역은 70년대부터 90년대까지 다양한 계층의 사람들에 의해 근대 문화를 선도하던 공간이었으나, 2000년대 이후 이러한 문화는 사라졌다. 건축물 용도는 지역의 장소성을 결정짓는데 중요한 요소이다. 따라서 이러한 관철동의 장소성의 변화를 건축물 용도를 통해 살펴보고자 한다.

본 연구는 청계천복원사업 시행 이후를 중심으로 2000년에서 2020년 동안 관철동 ‘좁음의거리’에 대해 건축물 용도 변화를 중점적으로 분석하여, 관철동의 상업공간으로서 장소성의 변화 과정을 살펴보았다. 또한, 관철동에서의 용도 변화 특징을 파악하여, 이에 대해 구체적으로 이전 상황 및 변화와 관련하여 대상지 주변지역과의 관계를 살펴보았다.

연구 방법은 먼저 선행연구를 통해 도시재생, 청계천 주변공간 변화에 대해 알아보았으며, 문헌 자료를 통해 조선시대부터의 관철동의 변천 과정과 2000년 이후의 관철동에 대한 도시계획을 살펴보았다. 이후 관철동의 특징을 도출하고 구체적인 분석의 틀을 마련하였다. 건축물 용도 분석 단계에서는 건축물 대장과 현장조사를 통해 건축물의 지하 1층과 지상 1, 2층의 저층부 건축물 용도에 대한 분포변화를 조사하였다. 프랜차이즈 가게에 대해서는 현장조사와 인터뷰, 카카오맵, 네이버지도를 통해 이루어졌으며 공실에 대해서는 현장조사

를 통해 판단하였다. 이를 바탕으로 관철동에서 보이는 여러 변화 양상에 대해 구체적으로 살펴보았다. 또한, 이러한 변화에 있어 구체적인 변화 과정과 관련 요인, 주변지역과의 관계도 살펴보았다.

본 연구를 요약하면 다음과 같다. 관철동은 청계천복원사업 이후 관광지로서의 성격이 강화되면서 관광객이라는 새로운 주요 이용자들이 유입되어 IMF 외환위기로 침체했던 상권이 활성화되었다. 하지만 이때 프랜차이즈 업종들이 과도하게 유입되면서 일제강점기부터 이어져 왔던 주단상가들이 사라지게 되었다. 관철동 주단상가들은 긴 역사를 가졌던 노포였으나, 90년대 후반부터 경영난을 겪고 있었기 때문에 관철동 일대의 청계천복원사업으로 인해 높아진 지가에 적응하기 어려웠던 것으로 판단된다.

또한, 도시환경정비사업으로 인해 관철동 주변지역에서 대규모 오피스 건물이 증가하자, 관철동 내부 골목에서의 일반음식점의 비율이 증가하였다. 이때의 변화는 한식, 일식, 양식 등의 다양한 세부 용도로의 변화가 아니라 치킨집과 고기구이집이라는 특정 세부 용도로 집중되어 나타났는데, 이는 관철동 상권이 주변 업무시설의 직장인들이라는 특정 이용자 집단에 많이 집중하고 있음을 알 수 있었다.

하지만 이와는 반대로 위락공간이라는 관철동의 공간적 특성은 과거 일제강점기 때부터 현재까지 이어져 오고 있었다. 이는 관철동 주변에서 다수의 도시개발이 있었지만 서울 도심이 도시의 핵심업무지구라는 큰 공간적 특성이 변화되지 않았기 때문이다. 이는 일제강점기 때부터 현재까지 관철동 위락용도의 이용자가 인근에 종사하는 직장인이라는 사실에서 이를 확인할 수 있다.

본 연구는 종로구 관철동 ‘젊음의거리’를 대상으로 역사자료 분석과 2000년대 이후의 건축물 용도 변화와 변화 양상에 대한 심도 있는 분석을 통해 도심지역 개발의 주변 상권에 대한 영향력을 확인하였고, 이로 인해 장소

성이 변화하였다는 시사점을 나타내었다. 관철동은 특히 긴 역사적 장소성을 가지고 있었는데, 청계천복원사업 이후 그 역사적 장소성은 유지됨과 동시에 일부분은 상실했음을 알 수 있었다. 이번 연구를 통해 현재 관철동이 가지고 있는 위락용도의 공간적 성격은 일제강점기부터 근현대를 지나 현재까지 이어져 왔음이 확인되어 관철동의 역사적 가치를 다시 한번 생각해 볼 수 있었다. 그러나 일제강점기부터 이어져 왔던 긴 역사를 가진 노포가 사라진 것 또한 확인되어 앞으로 비슷한 개발이 있을 때 더 신중한 설계가 필요할 것으로 보인다. 그리고 본 연구는 앞으로 서울 구도심에서의 정비사업에 있어서 관철동 일대의 특징을 이해하는 데 도움이 될 것이다. 또한, 본 연구는 관철동의 근현대 역사의 기록으로 타 분야에서의 활용에도 도움이 될 것으로 생각된다.

주요어 : 도시재생, 청계천복원사업, 상업가로, 건축물 용도, 장소성

학 번 : 2018-21814

목 차

제1장 서론

1절. 연구의 배경 및 목적	01
1. 연구의 배경	01
2. 연구의 목적 및 의의	03
2절. 연구의 범위 및 방법	04
1. 연구의 범위	04
2. 연구의 방법 및 흐름	05

제2장 이론 및 선행연구 고찰

1절. 도시재생과 청계천복원사업	07
1. 도시재생	07
2. 청계천복원사업	11
3. 선행연구와의 차별점	16
2절. 관철동의 변천과 2000년대 이후의 도시계획 및 정책	18
1. 관철동의 변천	18
2. 2000년대 이후의 도시계획 및 정책	31
3. 소결	40

제3장 건축물 용도 변화와 공실 현황

1절. 분석의 틀 정립	41
1. 데이터 수집과 조사방법	41
2. 건축물 용도 분류	44
2절. 건축물 용도 분석	46
1. 건축물 용도 현황	46
2. 건축물 용도 변화	52
3절. 프랜차이즈 업종 분석	63
1. 프랜차이즈 업종 현황	63
2. 프랜차이즈 업종 변화	67
4절. 공실 분석	74
1. 공실 현황	74
5절. 분석 결과와 변화 유형화	76
1. 분석 결과	76
2. 변화 유형화	78

제4장 관철동의 공간변화 양상과 해석

1절. 관철동 주단거리의 변화 ·····	79
1. 종로 주단상가와 맞춤형복점, 백화점의 등장 ·····	79
2. 관철동 주단거리와 고급의류 상권의 재활성화 ·····	81
3. 고급소비재 중심지 역할의 약화와 관철동 주단거리의 소멸 ·····	86
2절. 공구상가 배후지역으로서의 변화 ·····	89
1. 청계천 공구상가의 등장 ·····	89
2. 관철동 의류 산업 관련 공장 ·····	90
3. 관철동과 청계천 공구상가와와의 관련성 감소 ·····	92
3절. 위락용도의 밀집과 성격의 변화 ·····	94
1. 위락용도 밀집 배경 ·····	94
2. 1960~90년대의 위락용도의 밀집 특징 ·····	98
3. 2000년대의 위락용도 감소와 일반음식점의 증가 ·····	100
4절. 가로활성화 용도로의 증가 ·····	103
1. 청계천복원사업과 가로활성화 용도 ·····	103
2. 가로활성화 용도 변화 특징 ·····	105

제5장 결론

1절. 연구의 요약 ·····	109
2절. 연구의 시사점 및 한계 ·····	112

[참고문헌] ·····	113
[Abstract] ·····	120

표 목차

[표 1-1] 연구의 흐름도	06
[표 2-1] 도시재생 개념의 변천	08
[표 2-2] 도시재생에 의한 효과 관련 선행연구	10
[표 2-3] 청계천복원사업 이후 주변지역 변화 관련 선행연구	15
[표 2-4] 2010년 1월에서 2020년 1월까지의 ‘종로상권’, ‘젊음의거리’ 키워드 기사	30
[표 2-5] 2000년 이후 도심부 관리 계획	35
[표 2-6] 종로노점특화거리 현황	39
[표 3-1] 연구에 사용된 데이터 자료	41
[표 3-2] 건축물대장에 기재된 건축물 용도에 대한 분류	45
[표 3-3] 지상 1층 2010년과 2020년의 건축물 용도 비교	57
[표 3-4] 지상 2층 2010년과 2020년의 건축물 용도 비교	61
[표 3-5] 관철동 대표 프랜차이즈	64
[표 3-6] 프랜차이즈 본점 현황	65
[표 3-7] 관철동 공간변화 양상	78
[표 4-1] 도심지 기능 분산 대상 업종	92
[표 4-2] 2020년 대상지의 외국어·기술 학원과 해외 관련 서비스 업종 수	101
[표 4-3] 2005년 종로2·3가 제1종지구단위계획에서의 가로활성화 용도 ...	104
[표 4-4] 2010년에서 2020년 동안의 청계천 변 가로활성화 용도로의 변화 사례	107

그림 목차

[그림 1-1] 연구의 공간적 범위	04
[그림 2-1] 수선충도에서의 관철동 시전	18
[그림 2-2] 1930년대 종로2가 대표 상점 위치	19
[그림 2-3] 관철동 지적	20
[그림 2-4] 1993년 종로2가 주단상가거리 모습	21
[그림 2-5] 70년대 초 조병화 시인의 단골이었던 '사슴'에서의 모습	22
[그림 2-6] 1960년대 말 한국기원 앞 거리(좌), 1982년 관철동 코아빌딩 앞 에서 서성대는 젊은이들의 모습(우)	24
[그림 2-7] 1995년 '보행인거리' (좌), 1997년 '젊음의거리' (우)	25
[그림 2-8] 2005년 5월 27일 속칭 피아노거리로 불렸던 관철동의 거리축제 모 습(좌), 노점특화거리로 변신한 관철동 중앙 통행로의 모습(우)	27
[그림 2-9] 2017년 1분기에서 2019년 4분기까지의 서울 종로의 오피스 건물에 대한 공실률	28
[그림 2-10] 2017년 1분기에서 2019년 4분기까지의 서울 종로의 오피스 건물 에 대한 투자수익률	29
[그림 2-11] 관철동 젊음의거리의 매출 규모와 매장당 평균매출	29
[그림 2-12] 관철동 지역 정비과제	32
[그림 2-13] 관광문화축 조성 기본방향	34
[그림 2-14] 대상지 주변의 도시환경정비사업	37
[그림 2-15] 2000년대 초 대상지의 종로 변 노점상	38
[그림 3-1] 공실 판단근거 예시	43
[그림 3-2] 전체 건축물 용도 연면적 비율	46
[그림 3-3] 지하 1층 용도별 연면적	47
[그림 3-4] 지상 1층 용도별 연면적	47
[그림 3-5] 지상 2층 용도별 연면적	48
[그림 3-6] 층별 용도별 연면적 분포도	49
[그림 3-7] 층별 건축물 주용도	50

[그림 3-8] 대상지 내 일반음식점 밀집 모습	51
[그림 3-9] 지하 1층 연면적 분포 변화	53
[그림 3-10] 지상 1층 연면적 분포 변화	55
[그림 3-11] 지상 1층 건축물 주용도 변화	56
[그림 3-12] 지상 2층 연면적 분포 변화	59
[그림 3-13] 지상 2층 건축물 주용도 변화	60
[그림 3-14] 지상 1, 2층 프랜차이즈 업종 비율	63
[그림 3-15] 지상 1층 프랜차이즈 용도별 개수	64
[그림 3-16] 지상 2층 프랜차이즈 용도별 개수	64
[그림 3-17] 프랜차이즈 분포도	66
[그림 3-18] 프랜차이즈 업종 입점기간 비율(좌), 층별 입점기간별 프랜차이즈 업종 개수(우)	67
[그림 3-19] 프랜차이즈 입점년도	68
[그림 3-20] 2010년, 2020년 지상 1, 2층 프랜차이즈 용도별 프랜차이즈 개수 비교	69
[그림 3-21] 지상 1층 프랜차이즈 분포 변화	70
[그림 3-22] 지상 2층 프랜차이즈 분포 변화	72
[그림 3-23] 공실 분포도	75
[그림 3-24] 분석 결과	77
[그림 4-1] 1960년 서울 백화점 현황	82
[그림 4-2] 1976년 화신백화점과 신신백화점	83
[그림 4-3] 한국전쟁 이후부터 80년대까지의 맞춤양복 중심거리	84
[그림 4-4] 1976년 종로2가 변에 있는 주단상가	85
[그림 4-5] 1990년대 후반 관철동 주단거리	88
[그림 4-6] 1916~2001년 종로양복점과 공장 및 관련시설 위치	91
[그림 4-7] 1935년 신문사, 잡지사, 극장 위치	96
[그림 4-8] 1930년대 요릿집과 권번의 위치	97
[그림 4-9] 1960년대 대포집의 모습(좌), 1970년대 주요 출판사와 한국기원의 위치(우)	99
[그림 4-10] 관철동 골목에 있는 노래방, PC방 등의 각종 위락용도	101
[그림 4-11] 2005년 종로2·3가 제1종지구단위계획에서의 가로활성화 용도 구 역	104
[그림 4-12] 2003년에서 2010년 동안의 청계천 변 건축물용도 변화	105
[그림 4-13] 2010년에서 2020년 동안의 청계천 변 건축물용도 변화	105

[그림 4-14] 2003년에서 2010년 동안의 청계천 변 건축물용도 변화 중 프랜차이즈 가게	106
[그림 4-15] 2010년 가로활성화 용도 건축물 특징	106

제1장 서론

1절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

한국의 도시재생에 대한 개념은 2000년대에 도입되었으며, 현재까지 다양한 도시재생사업이 이루어지고 있다. 도시재생은 노후된 도시지역에서 역사·문화·사회적 자원을 통한 지역 정체성을 유지하며 지속가능하고 친환경적인 통합적 개선을 의미한다. 특히 2005년 청계천복원사업은 이러한 도시재생의 개념을 가지고 실시된 대규모 프로젝트로 도심재생의 기폭제로써 커다란 영향을 미쳤다.¹⁾

청계천복원사업은 도시의 ‘지속가능성’, ‘생태환경의 회복’, ‘청계고가와 복개의 위험요인 예방’, ‘역사문화 공간의 회복’이라는 목적을 가지고 시행되었으며, 청계천로와 삼일로의 5.84km 구간에 대해서 하천을 복원하고 고가구조물을 철거하였다.²⁾ 청계천은 도심 어메니티를 향상시켰고 시민들의 중요한 휴식 공간이자 서울을 대표하는 랜드마크로 성장했다. 이후에도 2012년 서울신청사 신축, 2014년 동대문디자인프라자(DDP) 및 역사문화공원 개발 등 주변에서 많은 도시개발이 있었으며, 지가와 건축물 용도 등에서의 다양한 변화를 가져왔다. 현재 청계천복원사업은 국내외 하천복원 또는 도심 녹지조성 사업의 중요한 선례로서 활용이 되고 있다. 따라서 사업이 주변 공간에 미치는 영향력에 관한 연구는 무엇보다도 중요하다고 할 수 있다.

청계천복원사업 구간 중 종로 일대는 서울의 행정, 업무, 문화의 요충지이며

1) 양윤재(2008), 도시재생 전환기제로서 청계천 복원사업의 역할과 성과에 관한 연구, 「한국도시설계학회지」, (94), p.308

2) 서울시설공단, “청계천소개”, https://www.sisul.or.kr/open_content/cheonggye/intro/summary.jsp

조선시대부터 현재에 이르기까지 깊은 역사를 가지고 있다. 종로는 조선시대 시전(市廛)이 있었던 자리로써 조선시대 상업활동의 중심지였다. 이러한 역할은 오늘날까지 이어져, 현재에도 종로 상권은 광역상권으로 서울 상업 기능의 핵심적인 장소이다. 그러나 최근 시설이 노후화되고 경기가 침체 되면서 새로운 도시계획적 대응이 필요하게 되었다.³⁾

특히, 종로 상권 중 관철동에 해당하는 지역은 70년대부터 90년대까지 여러 문인(文人), 바둑기사, 청소년과 20대 청년들이 자주 드나들었던 장소였으며, 근대 문화를 선도하던 공간이었다. 문인들과 바둑기사들은 이곳에서의 70년대와 80년대를 ‘관철동 시대’ 라고 불렀고, 80년대와 90년대 청년들은 관철동을 ‘종로대학’, ‘젊은이의 거리’ 라 부르며 ‘코어족’ 등 그들만의 독특한 문화를 형성했다. 그러나 2000년대 이후 이러한 문화는 사라지고 현재는 특색 없는 상업공간이 되었다.

상업지역에서의 건축물 용도는 해당 지역의 특징을 가장 잘 나타내는 요소이다. 상업공간에서 건축물 용도는 방문자들이 해당 지역을 방문하는 목적이 되며, 동시에 해당 지역의 방문빈도와 방문객들의 소비액을 증가시켜 상권을 확대한다.⁴⁾ 그리고 건축물 저층부의 용도는 보행량에 영향을 미치며 가로의 활성화에 주된 영향을 미친다.⁵⁾ 따라서 이러한 상업공간으로써 긴 역사를 가진 관철동의 장소성 변화를 건축물 용도 변화를 통해 구체적으로 살펴볼 필요가 있다.

3) 길해성, “한 점포 건너 ‘임대문의’ 종로 상권, 여전히 ‘안개 속’ ”, 「시사저널e」, 2019.05.28, <http://www.sisajournal-e.com/news/articleView.html?idxno=200805>

4) 최막중 김미옥(2000), “장소성의 형성요인과 경제적 가치에 관한 실증분석 : 대학로와 로테오거리 사례를 중심으로”, 「대한국토계획학회지」, 113, pp.153~162

5) 이승필, 김도년(2006), “도심재개발에 있어서 가로활성화 계획요소에 대한 연구”, 「한국도시설계학회지」, (7)2, pp.73~86

2. 연구의 목적 및 의의

(1) 연구의 목적

본 연구에서는 청계천복원사업 시행 이후의 관철동 젊음의거리에 대해 건축물 용도 변화를 중점적으로 분석하여, 관철동의 상업공간으로서의 장소성의 변화 과정을 살펴보고자 한다. 또한, 관철동에서의 용도 변화 양상을 파악하고 이러한 변화 양상이 구체적으로 어떠한 상황과 요인에 의한 것인지 분석하고, 이와 관련하여 대상지 주변지역과의 관계를 살펴보았다.

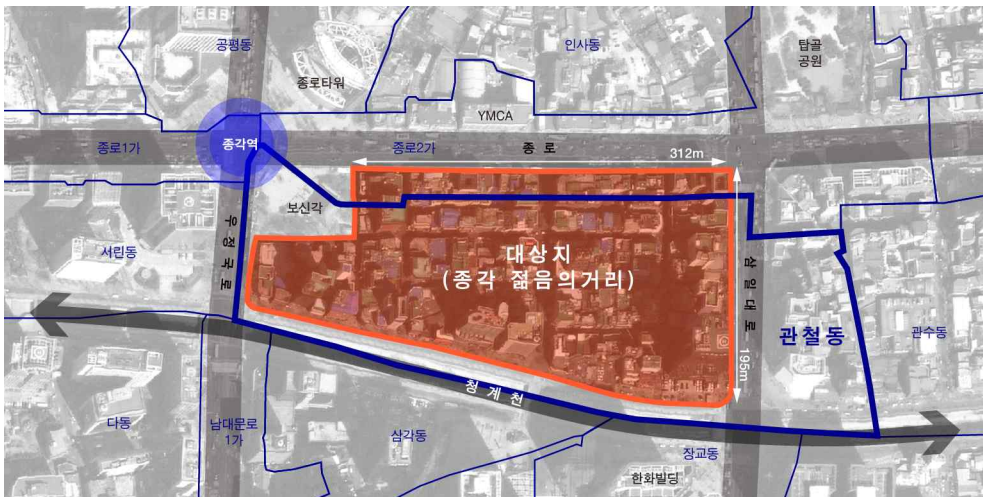
(2) 연구의 의의

도시재생을 통해 조성된 대규모 어메니티시설의 등장과 관련 도시계획에 의해 주변 기존 상권에 어떠한 영향력을 미치는지를 확인하고, 영향력을 미치는 과정에 대한 구체적인 이해의 토대를 마련하는 것에 의의가 있다. 또한, 앞으로 유사한 사업의 진행 시, 주변 상권에 대한 활성화를 계획하거나 혹은 젠트리케이션이 진행되는 현상을 예방하고자 할 때 참고자료가 될 것이라 기대한다.

2절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

공간적 범위는 종로구 관철동 일대이며, 관철동 상권에 해당하는 약 52,420m² 면적의 ‘종각 젊음의거리’로 한정하였다. 관철동만의 독특한 근현대의 역사적 특징을 가지고 있고 아기자기한 상권과 학원 및 관련 서비스 밀집지역이라는 다른 지역과 구분되는 장소적 특징을 가지고 있기 때문이다. 또한, 대상지 밖에 위치한 관수동과 같은 공간은 기계공구상가 용도가 많아 뚜렷한 특성을 가지므로 용도 변화를 측정하기 어려울 것으로 판단하였다.⁶⁾ 시간적 범위는 2003년 청계천복원사업 공사가 시작되기 이전부터 현재까지의 변화를 비교할 수 있는 2000년, 2010년, 2020년으로 하였다.



[그림 1-1] 연구의 공간적 범위

6) 채훈, 김태호, 최유란(2009), “청계천복원사업에 따른 보행자네트워크의 변화와 건축물 용도의 변화 관계 연구”, 「서울도시연구」, 10(1), p.173

2 연구의 방법 및 흐름

본 연구는 2가지의 관점을 가지고 있다. 하나는 청계천이라는 도심 어메니티시설이 생긴 이후 주변지역 변화에 대해 정성적 연구의 방식으로 관철동이라는 특정 지역에 대해 섬세하게 바라보고자 하는 것이며, 또 하나는 관철동의 장소성에 대한 변천의 분석을 통해 관철동의 역사적 가치를 재고하고자 하는 것이다.

먼저 선행연구를 통해 도시재생에 대한 개념과 효과를 확인하고, 청계천 주변공간 변화에 대한 청계천 복원 이후의 전반적 변화에 대해 고찰하였다. 또한, 신문기사 등의 문헌 자료를 통한 관철동의 변천을 살펴보고 도시계획과 정책을 확인하여 구체적으로 관철동의 공간적 특성이 어떠한 관점으로 계획되고 변화되었는지를 확인하였다.

그 이후 분석의 틀을 마련하였다. 건축물 용도에 대한 분류 등 분석의 틀을 대상지의 특성에 맞게 설정하였다.

건축물 용도 분석 단계에서는 건축물대장과 현장조사를 통해 지하1층과 지상 1, 2층의 저층부의 건축물 용도에 대한 분포변화를 조사하였다. 저층부 건축물 용도는 보행자들이 인식할 수 있는 건축물 용도로, 보행자들이 인식하는 장소성을 확인하고자 했다. 프랜차이즈 용도에 대해서는 현장조사와 카카오맵, 네이버지도를 통해 이루어졌으며 공실에 대해서도 현장조사를 통해 확인하여 판단하였다.

마지막으로 관철동이 가지는 변화 특징을 파악했다. 관철동에서 보이는 여러 변화 특징을 유형화하여 구체적으로 살펴보았다. 각각의 변화에 대한 2000년 이전의 상황을 고려하여 변화 관련 요인들과 상황을 살펴보았고, 나아가 관철동의 공간적 정체성이 어떻게 변화되었는지 살펴보았다.

[표 1-1] 연구의 흐름도



제2장 이론 및 선행연구 고찰

1절 도시재생과 청계천복원사업

1. 도시재생

(1) 도시재생

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제2조에서 도시재생에 대해 “인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것”이라 정의하고 있다.⁷⁾ 하지만 이러한 도시재생의 개념은 여러 학자들에 의한 변천을 가지고 있다.

도시재생의 개념은 미국, 영국, 일본 등의 나라에서 한국보다 이전에 사용되어지고 있었다. 쇠퇴하는 도시를 활성화하고자 하는 노력은 1950년대부터 꾸준히 있었으나, 물리적인 환경 정비 위주로 접근을 했었고 개선 효과가 지속적이지 못하여 다시 슬럼화되면서 도시재생의 개념이 등장하게 된 것이다. 구체적인 서구에서의 도시재생 개념의 변천은 [표 2-1]과 같다. 도시재생 개념의 변천은 영국을 기준으로 작성되었다. 90년대 이후 도시재생의 개념은 지역의 역사·문화·사회적 자원을 통한 지역 정체성을 유지하며 지속가능하고 친환경적인 통합적 발전을 의미한다고 할 수 있다.

한국은 2000년대에 들어와 청계천복원사업을 계기로 도심부의 역사성과 생태환경을 회복하고 지속가능한 개발이라는 도시재생에 대한 개념이 도입되기 시작했다. 이후 도시재생산업은 국책사업으로 자리하여 현재 도시재생 뉴딜사

7) 도시재생종합정보체계, “도시재생이란”, <https://www.city.go.kr/portal/policyInfo/urban/contents01/link.do>

업이라는 이름으로 여러 도시재생사업이 진행되고 있다.⁸⁾

[표 2-1] 도시재생 개념의 변천

구분	1950년대 Reconstruction	1970년대 Revitalization	1970년대 Renewal	1980년대 Redevelopment	1990년대 Regeneration
주요 전략과 경향	마스터플랜에 의한 도시 노 후지역 재건 촉, 교외지역 성장	1950년대 경 향 유지, rehabilitation의 초기시도	Renewal과 근 린단위계획에 관심, 주변부 개발 지속	대규모 개발 과 재개발 계 획, 대규모 프 로젝트 위주	정책과 집행 이 더욱 종합 적 형태로 전 환, 통합처방 강조
주요 Actors와 이해 관계자	중앙과 지방정 부, 민간개발 업자와 도급업 자	공공과 민간 의 균형과 조 화를 이루는 방향으로 전 환	민간부문 역 할 증대, 지방 정부의 탈중 앙화	민간과 특별 정부기관, 파 트너십 성장	파트너십 중 심
공간적 측면	지방과 해당부 지 자원 강조	지역 차원의 활동 등장	초반-지역과 지방차원 강 조, 후반-지방 차원 강조	초반-해당 부 지차원 강조, 후반-지방차 원 강조	전략적 관점 재도입, 지역 차원 활동 성 장
경제적 측면	공공부문 투자	1950년대 이 후 지속적 민 간투자 영향 력 증대	공공부문의 재정 압박에 의한 민간투 자 성장	선별적 공공 자금을 받은 민간이 주도 적 역할	공공과 민간, 자발적 기금 간의 균형 중 시
사회적 측면	주택 및 생활 수준 향상	사회복지 증 진	커뮤니티 위 주의 시책과 보다 많은 권 한 부여	선별적인 국 가자원 하에 서 커뮤니티 자조(self-help)	커뮤니티 역 할 강조
물리적 강조점	Inner Area 복 원, 주변지역 개발	기존 지역의 재건과 병행 하여 1950년 대 시책 유지	노후된 도시 지역 재개발 확대	대규모 재개 발과 신개발, 대규모 프로 젝트	1980년대보다 신중한 개발 계획, 문화유 산과 자원 유 지보존
환경적 접근	경관 및 일부 조경사업	선별적 개선	일부 혁신적 사업을 통한 환경개선	환경적 접근 에 대한 관심 증대	환경적 지속 성이라는 보 다 넓은 개념 도입

출처: Roberts, P., Sykes, H.(2000), 『Urban Regeneration : A Handbook』, SAGE, p.16

8) 대한민국토·도시계획학회(2015). 『도시재생』, 보성각, pp. 34~38

(2) 도시재생에 의한 효과

도시재생의 효과에 대해 다양한 연구가 있다. 먼저 도시재생의 효과로 장소성 형성이 있다. 오후, 황희연(2017)은 청주시 중앙동 도시재생사업 대상지에 대하여 도시재생사업에 의한 가로시설물과 오픈스페이스, 프로그램을 통해 이용자가 타지역과 구별되는 장소성을 인식할 수 있었다. 윤한, 윤희정(2019)의 경우 도시재생을 통해 형성된 문래예술창작촌에 대해서 방문자들이 역사적 장소성과 문화공간으로의 현대적 장소성을 함께 가지고 있으며, 방문 목적에 따라 차별화된 장소성을 경험함을 확인하였다.

도시재생의 경제적 효과에 대한 연구도 활발히 이루어졌는데, 대표적으로 도시재생사업으로 인한 지가상승이 있다. 이종원, 이주형(2010)은 인천 가정오거리 도시재생사업 표준필지의 사업진행 단계에 따른 공시지가 변화와 보상가격을 통해 도시재생사업이 주변지역 전반에 토지와 주택가격 상승에 영향을 미치는 것을 알 수 있었다. 또한, 도시재생사업은 단순히 물리적 개선뿐만이 아닌 종합적인 개선이기 때문에 생산유발, 부가가치유발, 고용유발 등의 다양한 경제적 효과를 가져올 수 있음을 윤병훈, 남진(2015)의 서울 창신·송인 도시재생 선도지역의 연구를 통해 증명하였다. 그리고 Ribeiro, F.(2010)의 연구에선 리스본의 Sao Paulo 커뮤니티 시설을 대상으로 한 비용편익분석(Cost-Benefit Analysis)을 통해 리스본의 구도심 도시재생이 지역 경제 활성화 효과가 있음을 알아냈다.

또한, 도시재생으로 인한 용도를 포함한 건축물과 도시공간 변화에 대한 논문들도 다수 있다. 이영석, 조동범, 류영국(2017)의 폐선부지를 공원화한 광주 푸른길공원 동구 구간에 대해서 건축물, 필지, 용도 등의 변화에 대한 분석과 박주영(2017)의 경의선 숲길에 대해 부동산, 용도, 유동인구 등에 대한 분석을 통해 도시재생사업이 주변공간 변화에 영향을 미침을 확인하였다.

이러한 변화들은 젠트리피케이션의 발생 요인이 되는데 이정동(2019)은 국

내에서 발생한 젠트리피케이션 현상과 국내외 자료를 분석한 결과 도시재생사업에서의 젠트리피케이션 발생에서 프랜차이즈 입점과 임대료 상승이 가장 큰 요인으로 작용함을 확인하였다.

이처럼 도시재생사업이 실행된 지역은 구체적 장소성 형성, 경제적 효과, 도시공간 변화, 젠트리피케이션의 다양한 효과를 경험하고 있다. 따라서 현재 관찰동이 경험하는 변화에 대해 도시재생사업과 비교하여 확인할 필요가 있다.

[표 2-2] 도시재생에 의한 효과 관련 선행연구

구분	연구자	연구 내용
장소성 형성	오후, 황희연 (2017)	청주시 중앙동 도시재생사업 대상지에서 도시재생사업에 의한 가로시설물과 오픈스페이스, 프로그램이 독특한 장소성을 형성함을 확인
	윤한, 윤희정 (2019)	도시재생사업으로 인해 문래예술창작촌 방문자들이 그곳의 독특한 역사적 장소성과 현대적 장소성을 경험함을 확인
경제적 효과	이종원, 이주형 (2010)	인천 가정오거리 도시재생사업 표준필지의 사업진행 단계에 따른 공시지가 변화와 보상가격을 통해 도시재생사업으로 인한 주변지역 전반에 토지와 주택가격 상승을 확인
	윤병훈, 남진 (2015)	서울 창신·승인 도시재생 선도지역의 연구로 생산유발, 부가가치유발, 고용유발 등의 다양한 경제적 효과를 가져올 수 있음을 확인
	Ribeiro, F.(2010)	비용편익분석(Cost-Benefit Analysis)을 통해 리스본의 구도심 도시재생의 경제 활성화 효과 확인
도시공간 변화	이영석, 조동범, 류영국 (2017)	광주 푸른길공원 동구 구간의 건축물, 필지, 용도 등의 변화 분석을 통해 푸른길 조성으로 공간의 점진적 변화와 소규모 상업 용도와 문화적 용도로의 변화를 확인
	박주영 (2017)	경의선 숲길에 대해 부동산, 용도, 유동인구 등의 분석을 통해 도시재생사업이 다양한 주변공간 변화에 미친 영향 분석
젠트리피 케이션	이정동 (2019)	국내 젠트리피케이션과 국내외 자료를 분석하여 프랜차이즈 입점과 임대료 상승이 도시재생사업에서의 젠트리피케이션 발생에 영향을 미침을 확인

2. 청계천복원사업

(1) 청계천복원사업

청계천복원사업은 1장 1절 연구의 배경에서 소개되었던 것처럼 2003년 7월에서 2005년 9월까지 5.84km의 구간에 대해 복개된 청계천을 복원하고 고가구조물을 철거한 사업이다. 1976년에 세워진 청계고가가는 1990년대부터 안전 문제가 대두되었다. 1991년과 1992년의 대한토목학회 정밀검사에서 구조물 내부의 철골이 부식되었고 상판 구조가 열악함을 확인하였으며, 1997년에는 승용차를 제외한 차량통행을 제한하였다. 그리고 같은 시기에 학계와 환경운동가들 사이에서 청계천 복원에 대하여 문화, 환경, 경제적 관점에서의 필요성이 제기되었다. 2000년도에 ‘청계천살리기연구회’가 조직되어 박경리 선생의 토지문화관에서 첫 심포지엄이 개최되었고 여러 심포지엄을 통해 청계천에 관한 여러 연구가 발표되었다. 청계천 복원에 대한 이슈가 대중들에게도 대두되면서 2002년 서울시장 후보였던 이명박 후보가 주요공약으로 내세웠고 같은 해 7월에 서울시장으로 취임하자마자 청계천복원추진본부가 세워졌다.⁹⁾ 그리고 1년 뒤인 2003년 2월에 서울시는 ‘청계천복원사업 기본 계획안’을 발표하였다.

이 사업은 구조물 철거와 하천복원 뿐만 아니라, 보행과 대중교통 중심의 교통정책, 도심 활성화와 지역균형발전정책, 환경복원정책을 포함하고 있다.¹⁰⁾ 기본구상은 상류부에 해당하는 1공구의 역사와 전통, 중간부인 2공구의 문화와 현대, 하류부인 3공구의 자연과 미래의 3가지의 테마로 구성되었다. 특히 도심부에 대해 국제화 시대에 통일 한국의 중심지로서의 경제적 활력을 유지하기 위한 미래상을 설정하였으며, 기존의 역사성을 살린 역사와 전통의 문화

9) Rowe, P.(2011) 『A City and Its Stream』, 서울시정개발연구원, pp.32~33

10) 서울시설공단, “청계천소개”, https://www.sisul.or.kr/open_content/cheonggye/intro/summary.jsp

중심지, 국제수준의 업무중심지, 이와 연계한 관광중심지이자 시민들의 생활중심지로 가꾸는 것을 목표로하였다.¹¹⁾ 도심부 발전계획에 대해서는 3절에서 더 자세히 다루겠다.

청계천복원사업은 완공 후 많은 서울 시민들에게 긍정적인 반응을 얻었다. 청계천관리센터에 의하면 개장 58일이 되는 2005년 11월 27일에 방문객 천만명을 돌파하였다. 또 청계천 복원에 따른 서울시민 의식조사(서울시정개발연구원, 2005)에서 청계천복원사업의 도심환경 개선에 대한 기여도에 대해 응답자의 35.1%가 ‘매우 많이 기여함’에, 응답자의 60.9%가 ‘대체로 기여함’에 대답하여 환경적 측면에 있어서도 긍정적인 만족도를 보였다. 청계천복원사업은 국내 뿐만 아니라 해외에서도 높은 관심을 보였는데, 일본, 프랑스, 미국, 홍콩 등 다양한 나라의 언론매체에서 집중 보도 되었고, 청계천을 벤치마킹하기 위해 2003년 1월부터 2005년 6월까지 개별 방문 외국인을 제외하고도 158회, 2,267명의 외국인이 방문하였다.¹²⁾

(2) 청계천복원사업 이후 주변지역 변화

청계천복원사업 이후 주변지역 변화 관련 연구는 다수 있었다. 이들은 특정 지역에 대한 연구와 청계천복원사업 전체 구간에 관한 연구로 나누어질 수 있다.

전자는 주로 청계천복원사업 구간 중 청계광장에서 청계3가 교차로 구간에 관한 연구이다. 이경동(2008)의 연구가 있으며, 청계천 복원 전후에 대해 관철동과 관수동의 건축물 용도, 규모, 건축물 높이, 배치형태 등의 가로환경 변화를 측정하였고 이를 통해 장소성의 변화를 연구하였다. 이 연구에서 음식점,

11) 서울특별시(2006), 『청계천복원사업 백서 1-3』, pp.373-375

12) 같은 책, pp.1288-1295, pp.1296-1309

학원으로서의 용도 변화에 따른 상권의 증가를 확인할 수 있었으며 용도 변화에 의한 가로활용의 형태와 목적의 변화, 제도적 관리에 의한 외적요소에 대한 영향을 발견하였다. 조성원(2009)의 연구에서는 2000년에서 2008년 동안의 청계천 인접지역 건축물의 변화와 저층부의 용도 변화 원인을 분석하였다. 청계광장에서 삼일교까지의 구간에서 남북 천변 블록 한 켠에 대해 필지 규모, 길의 형태, 건축물의 규모와 용도 등에 대해 조사하였다. 복원 이후 외형적인 변화보다는 길의 사용 주체와 건축물 내부용도와 같은 쓰임의 변화를 확인하였으며 특히 청계천 변의 전면공간의 변화에 주목하여, 주로 음식점으로서의 용도 변경과 저층부에서 활발하게 변화가 일어나는 것을 알 수 있었다. 한편, 채훈, 김태호, 최유란(2009)은 보행량과 건축물용도 변화와의 상관관계를 분석했다. 제1공구에 해당하는 청계광장에서 동대문운동장까지의 구역 중 태평로에서 삼일로 구간에 대해 2003년과 2007년의 자료를 비교하였다. 청계천복원으로 인해 남북의 연결성이 강화되었고 관철동보다 무교동이 보행량과 건축물 용도 변화 상관관계가 강하며 보행이 편리해진 곳에 점포가 밀집되고 접근성이 양호한 구간에 용도 변화가 일어나는 것을 도출하였다. 다음으로 안채완(2012)의 연구의 경우, 복원 이후인 2005년에서 2012년 동안 주변지역 토지이용에 미친 영향을 연구하였다. 용도 변화, 지가 변화, 건축동향을 조사했으며, 용도에 대해선 가로활성화 용도를 규정하여 저층부의 가로활성화 용도 증가에 주목하였고, 지가 상승에 대해선 해당 지역에서 소비하는 재화 증가와 지역 가치 상승기대에 대한 부흥으로 해석했다. 종로 2, 3가 제1종지구단위계획구역, 수표 제1종지구단위계획구역 내 청계천 복원지역과 인접지역을 대상으로 지정하고 둔화문로 제1종지구단위계획구역, 운현궁2 제1종지구단위계획구역, 수표 제1종지구단위계획구역의 남측 층무로 지역의 일부 블록을 비교대상지로 지정하였다. 비교대상지와 비교하여 저층부 가로활성화 용도의 증가, 지가 상승, 건축행위 증가를 확인할 수 있었다. 또한, Lim, H., Kim, J., Potter, C., Bae, W.(2013)은

CBD에 해당하는 청계광장에서 청계4가까지 구간에 대해서 보행량, 지가, 건축물 용도 변화에 대해 2000년에서 2011년까지 분석하였다. 그 결과 모든 요소에서 증가함을 보여 활성화가 이루어졌지만 산업용도가 다른 용도로 대체되어 젠트리피케이션이 이어지고 있다는 것을 알았다.

또한, 청계광장에서 동대문운동장까지의 공간변화 또는 사업 전체 구간을 분석한 연구로는 Ryu, C., Kwon, Y.(2016)의 연구가 있다. 2006년에서 2016년 동안 분석하였고 구간별로 변화된 내용을 설명하였다. 관철동의 경우 1952년도의 정비된 도시조직의 형태는 잘 유지가 되어있으나 2011년 이후 건축물 신축 등의 건축물 변화가 많이 일어났다. 유지현(2017)의 연구에는 인터뷰와 설문조사를 통해 도시경관과 가로요소가 도시관광만족도에 미치는 영향을 분석하였다. 가로환경 요소가 외국인 관광객의 만족도에 영향을 미침을 확인하였고 지역의 관광성을 높이기 위해서는 도시환경을 개선하여 장소성을 높이는 것이 중요함을 시사하였다. 우대규(2018)는 2006년, 2010년, 2014년의 전국사업체 기초조사와 2004년 도심부 발전계획 자료 및 2017년 토지와 건축동향 자료를 통해 도심 산업 부분에서의 변화를 분석했다. 섬유제품 제조업, 봉제의복 및 모피제품 제조업을 제외한 제조업의 감소, 금융 및 사업서비스업의 증가, 숙박 및 음식업과 도매 및 소매업의 감소를 확인할 수 있었다. 전윤철(2018)은 2000년과 2018년의 구간면적, 대지면적 등의 토지이용요소와 건축면적과 건폐율 등의 건축요소를 비교하여 청계천 주변 도시공간 변화에 대해 분석하였다.

선행연구를 통해 청계천복원사업으로 지가 상승, 가로활성화 용도의 증가, 젠트리피케이션, 건축동향의 변화 등 다양한 변화가 있었으며, 주변지역에 미치는 영향 또한 크다는 것을 알 수 있었다. 이러한 도시환경의 변화는 한 지역의 장소성과 연관이 있으며, 장소성은 도시관광에 중요한 요소임을 확인하였다. 하지만 청계천복원사업 이후의 장소성 변화에 관한 연구는 부족했다.

[표 2-3] 청계천복원사업 이후 주변지역 변화 관련 선행연구

구분	연구자	시간적 범위	시사점
특정 구간	이경동 (2008)	1999 - 2007년	상권의 증가, 용도 변화에 의한 가로활용의 형태와 목적의 변화, 제도적 관리에 의한 외적요소에 대한 영향을 발견
	조성원 (2009)	2000 - 2008년	인접지역 건축물의 변화와 저층부의 용도 변경에 주목하여 외형적 변화 보다 쓰임의 변화의 증가와 청계천 변의 전면공간의 변화 확인
	채훈, 김태호, 최유란 (2009)	2003 - 2007년	복원사업 이후 남북 가로의 연결성이 강화되었으며, 보행량의 증가에 따라 건축물 용도 변화도 증가
	안채완 (2012)	2005 - 2012년	비교대상지와 비교하여 저층부 가로활성화 용도의 증가, 지가 상승, 건축행위가 증가하여 청계천복원사업의 주변지역에 대한 영향을 확인
	Lim, H., Kim, J., Potter, C., Bae, W. (2013)	2000 - 2011년	CBD에 해당하는 구간의 보행량, 지가, 건축물 용도 변화를 통해 활성화와 산업용도에 대한 젠트리피케이션 확인
청계광장 ~ 동대문운동장 / 전체 구간	Ryu, C., Kwon, Y. (2016)	2006 - 2016년	구간별 공간변화 분석과 관철동의 도시조직 형태가 잘 남아있으나 2011년 이후의 많은 건축물 변화 확인
	유지현 (2017)	2015, 2016년	도시경관과 가로환경 요소가 도시관광만족도에 영향을 미치며, 관광성 향상을 위해서는 가로환경 개선을 통한 장소성 강화가 중요
	우대규 (2018)	2006 - 2014년	도심 산업 부분에서의 변화를 분석을 통해 제조업의 감소, 금융 및 사업서비스업의 증가, 숙박 및 음식업과 도매 및 소매업의 감소를 확인
	전윤철 (2018)	2000 - 2018년	토지이용요소와 건축요소를 비교하여 청계천 주변 도시공간 변화에 대해 분석하여 청계천복원사업의 주변지역에 대한 영향을 확인

3. 선행연구와의 차별점

도시재생은 지역의 역사·문화·사회적 자원을 통해 지역 정체성을 유지하며 지속가능하고 친환경적인 통합적 발전을 의미하는 개념이다. 그리고 선행연구를 통해 장소성 형성, 경제적 효과, 공간변화 더 나아가 센트리피케이션이라는 다양한 도시재생의 효과를 가지고 있는 것을 확인했다. 또한, 청계천복원사업과 관련된 선행연구를 통해 이 사업은 도시재생의 중요한 요소로써 주변 지역에 건축물용도, 지가, 보행량, 건축동향 등에 다양한 영향을 미쳤음을 확인할 수 있었다. 그리고 복원 이후의 공간변화에 대하여 도시조직의 형태와 같은 물리적인 변화보다 지가 및 건축물 용도의 변화에서 더 큰 변화를 보이는 것으로 확인되었다. 이는 청계천에서의 사람들 이용행태 변화와 밀접한 관련이 있다.

본 연구는 크게 2가지 점에서 선행연구와의 차별점을 가진다. 첫 번째로, 선행연구보다 특정 장소의 특성을 반영한 세부적인 용도 구분과 긴 시간적 범위를 가지고 측정을 하고자 하였다. 청계천복원사업이 이루어진 종로 일대는 다양한 역사와 역할을 가진 곳으로 각 구간 혹은 더 세부적인 지역마다 다른 특징을 가지고 있다. 따라서 도시재생 효과에 대해 구간 혹은 지역에 따른 다른 관점과 측정이 필요하다. 또한, 종로의 장소적 특성은 긴 역사를 가지고 있으며, 사업 이후의 변화는 민간 자본에 의한 자발적인 변화에 의한 것이기 때문에 긴 시간적 범위를 가지고 바라보아야 한다.

그리고 기존의 공간이 인접 지역과 어떠한 관계가 있었는지 확인하고 공간 변화 이후 과거의 관계가 유지 혹은 변화되었는지 확인하려고 하였다. 선행연구를 통해 청계천복원사업 이후 구간에 따라서 나타난 공간변화가 서로 다른 것을 확인했다. 이러한 변화는 분명 주변공간에 크고 작은 영향을 미쳤을 것이다.

따라서 이번 연구에서는 관철동 ‘젊음의거리’에 대해 청계천복원사업 공론화가 시작된 후 현재까지의 20년간의 변화를 분석하였다. 또한, 복원 이전의 대상지의 특성에 대해 구체적으로 파악하고 이를 반영한 섬세한 건축물 용도 분석을 실시하고자 하였다. 이를 통해 청계천복원사업이 주변 상권에 미치는 영향력이 섬세하고, 구체적으로 파악될 것이다.

2절 관철동의 변천과 2000년대 이후의 도시계획 및 정책

1. 관철동의 변천

관철동의 역사는 종로의 역사와 함께하기 때문에 조선시대부터 오늘날까지 긴 역사를 가진다. 이번 장에서는 관철동이 내포하고 있는 콘텐츠에 집중하여 살펴보고자 한다. 따라서 ‘조선시대와 일제강점기’, ‘한국전쟁 이후’, ‘70 ~ 90년대’, ‘2000년대 이후’로 구분하여 정리하였다.

(1) 조선시대와 일제강점기

관철동은 조선시대 시전(市廛)이 있었던 곳으로 상업이 활발하게 이루어지고 많은 상인들이 모여 살았던 장소이다. 조선시대 후기에 제작된 수선총도를 보면 종로를 따라 발달된 시전의 모습을 자세히 알 수 있다. 이는 청계천을 기준으로 북으로는 북촌,



출처: 공평도시유적전시관

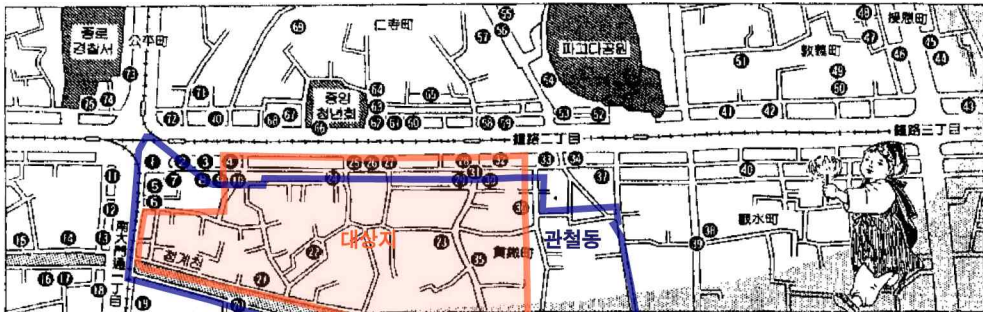
[그림 2-1] 수선총도에서의 관철동 시전

남으로는 남촌이 있어 많은 사람들이 모이기에 최적의 위치이기 때문이다. <그림 2-1>에서 보이는 것처럼 현재 관철동에 해당하는 지역에 가게에서 취급하는 대표 물품이 적힌 시전이 있었음을 확인할 수 있다.

이는 관철동의 이름을 통해서도 확인할 수 있다. 관철동(貫鐵洞)은 1914년 동명 개명 시 관자동(貫子洞)과 철물교(鐵物橋)에서 유래하였다. 관자동은 관자(貫子, 조선시대 의복 장신구)를 파는 전이 있었던 곳이라는 의미이고 철물교

(鐵物橋)는 주변에 철물전(鐵物廩)이 많이 모여 있어 붙여진 종로2가에 있었던 다리이다.¹³⁾ 또한, 관철동에는 관잣골, 소금전골, 신전뒷골, 청포뒷골 등의 마을이 있었으며, 이 이름들도 시전에서의 물품에서 유래하였다.¹⁴⁾

일제강점기 때에는 시전행랑의 모습은 유지되었으나 기존 상가는 몰락하였다. 종로2가 가로변은 카페, 서점, 서양식 음식점, 극장(우미관), 백화점(화신백화점) 등으로, 관철동 내부는 음식점과 술집으로 대체되었다.¹⁵⁾



출처: 서울특별시 종로구(1994), 『종로구지(하)』, 서울특별시 종로구
[그림 2-2] 1930년대 종로2가 대표 상점 위치

또한, 관철동에는 오늘날 보신각이라 불리는 종루가 있어 아침과 저녁에 종이가 울렸었다. 1413년에 인사동 입구에 위치했던 종루가 관철동에 옮겨졌으며, 이로 인해 관철동 일대는 도성의 하루 시작과 끝을 알리는 도시의 중심공간이 되었다. 이후 종루는 여러 차례의 화재와 복구를 경험하고 1895년에 ‘보신각’이라는 현판이 생기며 오늘날까지 보신각으로 불리게 되었다. 1915년과 1953년, 1978년 도로 확장과 보신각 대지 확장으로 기존 위치에서 뒤로 물러나게 되었다.¹⁶⁾

13) 『서울지명사전』, “관철동 [貫鐵洞]”, 서울특별시사편찬위원회, 2009, <https://terms.naver.com/entry.nhn?docId=400989&cid=43722&categoryId=43722>

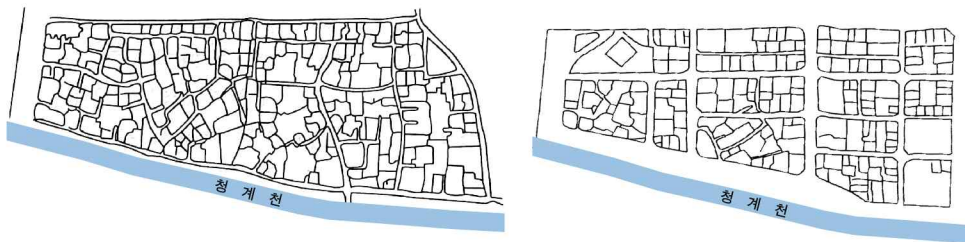
14) 한글학회(1966), 『한국지명총람: 서울편』, 한글학회

15) 서울특별시 종로구(1994), 『종로구지(하)』, 서울특별시 종로구, p.291

16) 『답사여행의 길잡이 15 - 서울』, “보신각”, 돌베개, 2009, <https://terms.naver.com/entry.nhn?docId>

(2) 한국전쟁 이후

전쟁 이후 서울의 많은 곳이 파괴되었고, 관철동도 예외가 아니었다. 이를 복구하기 위해 1952년과 1953년에 ‘제1,2중양토지구획정리사업’이 실행되었다. 이 사업은 전쟁의 피해를 입은 지역을 대상으로 실시한 새로운 간선도로와 골목길 정비, 공원 조성, 하수도 정비를 위한 사업이다.¹⁷⁾ 현재의 관철동 도시조직의 모습은 제1중양토지구획정리사업으로 형성되었으며 청계천 변 서측의 일부분을 제외하고는 조선시대의 부정형의 도시조직의 모습을 거의 보기 어렵다.



출처: 손정목(2014), 『서울도시계획이야기 1』, 한울아카데미

[그림 2-3] 관철동 지적

6.25 직전(좌), 제1중양토지구획정리 후(우)

또한, 청계천 주변으로 무허가 판자촌이 많이 생기면서 수질 문제가 악화되자, 청계천은 1955년 광통교 상류를 시작으로 광교에서 청계6가 동대문운동장까지 1958년에서 1961년에 걸쳐 복개된다. 1977년에 신답철교까지 완전히 복개가 되었고, 1976년에는 청계고가도로가 그 위에 건설되었다.¹⁸⁾ 그리고 ‘경제개발 5개년 계획’에 의한 경제성장으로 인해 도심에는 당시 고층건물이라

=2057121&cid=42840&categoryId=42848

17) 손정목(2014), 『서울도시계획이야기 1』, 한울아카데미, pp.122~130

18) 서울 정책아카이브. “도심재생과 청계천 복원계획”, <https://www.seoulsolution.kr/ko/node/3250>

인식 되어졌던 15층 이상의 건물들이 많이 세워졌으며¹⁹⁾ 관철동도 현대도시의 모습을 갖추게 된다. 규모가 커진 건축물은 다목적용도의 건물이었으며 이로 인해 상업 활동의 규모도 같이 커져 상권 성장에도 영향을 미쳤다.²⁰⁾

그러나 여전히 일부 공간에서는 조선시대 후기부터 있었던 가게들이 남아있어 시전의 기능이 유지되고 있었다. 종로1가 관철동 주단거리가 그것이다. 보신각 주변을 둘러싸고 모여 있던 주단상가 거리로, 원래 대로변에 있었으나 점차 골목 안으로 자리를 잡았다. 1997년에는 당시 20여 개의 가게 중 40~50%의 상인들이 2, 3대 가업을 이어오고 있었다.²¹⁾



출처: 「동아일보」, 1993.06.10

[그림 2-4] 1993년 종로2가 주단상가거리 모습

(3) 70 ~ 90년대

70년대에 들어서 관철동에 다양한 사람들이 모이기 시작했고, 그들은 관철동을 그들의 아지트로 활용하였다. 관철동은 이 시기 그들에 의해 다양한 문화가 형성되었던 곳이었다.

먼저, 관철동은 80년대 중반까지 대한약품공업협회(현 한국제약바이오협회)를 비롯한 대한약사회, 의약품도매단체 등 많은 약업 관계 단체들이 모여 있

19) 이재영(2001), “1950년~1960년대 종로지역 근대건축물의 형식과 의미”, 연세대학교 대학원 석사학위논문, p.11~12

20) 김훈(2004), “종로2가 상업건축물의 가로면 입면 변화에 관한 연구”, 서울대학교 대학원 석사학위논문,

21) 김지미, “전통양식 혼수준비 완벽서비스 관철동 주단상가”, 「매일경제」, 1997.10.01., p.30

었으며, 약업인의 본거지였었다.²²⁾ 대한약품공업협회관과 대한약사회관이 각각 1958년에서 1984년,²³⁾ 1959년에서 1984년까지²⁴⁾ 약 30년 동안 관철동에 자리하고 있었다. 서울 강남 개발이 시작되며, 이들이 80년대 중반에 강남으로 이사하면서 많은 도매단체들도 같은 시기에 관철동을 떠났다.

특히 한국 문학계와 바둑계 사람들은 모두 이 시기를 각자의 ‘관철동시대’라고 부른다. 그 이유는 70년대에서 80년대까지 관철동의 술집에 한국 문학 관계자들이 모여들어 비공식적인 많은 모임을 가졌고, 한국 바둑 관계자들도 70년대부터 90년대까지 관철동에 모여 그들만의 문화를 형성했기 때문이다.

많은 문인(文人)들에게도 관철동은 매우 중요한 장소였다. 60년대 후반부터 관철동에 위치한 맥주집인 ‘낭만’과 ‘사슴’을 중심으로 당시 여러 소설가를 비롯한 예술가, 언론인, 지식인들이 자주 모였다. 이들은 80년대까지 한국문단을 선도하였으며, 다양한 문학사조를 등장시킨 이 시기를 ‘관철동시



출처: 「시인세계」, 2008.12.30

[그림 2-5] 70년대 초 조병화 시인의 단골이었던 ‘사슴’에서의 모습

대’라 부른다. 실제로 고은, 최일남, 서기원, 이호철, 최인훈, 이병주 등의 작가들이 자주 맥주를 마시며 토론을 하던 문인들의 사랑방 역할을 하였다.²⁵⁾ 60년 후반부터 이 시대를 지켜본 작가 강홍규는 ‘관철동시대 70년대 한국문단 풍속화’라는 제목으로 경향신문에 1986년 3월부터 1987년 5월까지 연재하

22) “藥工協會, 신축會館 마련하고 貫鐵洞시대마감”, 「매일경제」, 1986.09.06., p.6

23) 김준호, “약품공업협회서 개명 3번에 제약바이오협회로”, 「메디칼뉴스」, 2017.10.26.

24) 대한약사회, “약사회소개 연혁”, <https://www.kpanet.or.kr/introduction/history.jsp>

25) 고미석, “한국인의 초상 (14) 「作家(작가)들 사랑방」 변천사”, 「동아일보」, 1995.06.13., p.11

기도 하였다. 이로 인해 본격적으로 이 시기를 한국 문학의 ‘관철동시대’라 불려졌다.

‘관철동시대’는 다른 의미를 가지기도 한다. 한국 바둑에서 ‘관철동시대’는 한국 바둑의 메카로 자리 잡았던 한국기원(韓國棋院)이 1968년에 관철동에 설립되고 홍제동으로 이사한 1994년까지의 시기를 의미한다. 이 당시에 조훈현, 서봉수, 휴창혁, 이창호와 같은 스타 바둑기사들이 등장하고 국제기전에서 연달아 한국이 승리하면서 세계적으로 한국바둑이 성장하게 된다. 또한, 1997년에는 바둑전문위원인 박치문이 이 시대의 한국 바둑 인물사에 대해 정리하여 ‘관철동시대’라는 제목으로 출간하였다.²⁶⁾ 바둑의 인기가 높아지자 관철동에 많은 바둑인들과 관련한 사람들이 모여면서 한국기원 주변의 술집과 음식점, 다방, 신문사도 같이 흥행하였다. 관철동에서 이들은 서로 상생하면서 그들만의 하위문화를 형성하였다.²⁷⁾

이후 70년대 후반에 들어와서는 대학생들과 재수생들이 모여면서 젊은이를 겨냥한 다방, 술집, 레스토랑, 서점이 증가하게 되었다. 80년대 많은 신문기사에서는 관철동을 ‘종로대학’ 혹은 ‘젊은이의 거리’라고 소개하였다. 82년 경향신문 기사에 의하면 당시 영화관이 있었던 코아빌딩과 종로서적울 중심으로 삼일빌딩과 종각 사이의 골목길에는 항상 대학생 등의 젊은이들로 붐볐다.²⁸⁾ 관철동 내 골목은 가건물과 냉동공장 등이 밀집된 낙후된 곳이었으나 82년도를 기준으로 2-3년 사이 유흥업소가 150여곳으로 증가하였다.²⁹⁾ 또한 코어빌딩을 중심으로 비슷한 헤어스타일과 유니섹스 옷차림의 한국형 펑크족이라 할 수 있는 ‘코어족’이라고 불리는 청소년들이 등장하여 그들만의 문화를 만들었다.³⁰⁾

26) 네이버책, “관철동 시대”, https://book.naver.com/bookdb/book_detail.nhn?bid=205263

27) 문용직, “기객·논객·문인·철학자들…반상의 藝 꽃피운 관철동 시대”, 「중앙일보」, 2015.10.25.

28) “貫鐵(관철)동「젊은이 거리」”, 「경향신문」, 1982.07.20., p.6

29) 구운희, “관철동·세종문화회관 뒷길등 都心(도심)에 自生(자생)하는 젊음의 廣場(광장)들”, 「경향신문」, 1982.12.02., p.10



출처: 세계사이버기원; 「경향신문」, 1982.07.20.

[그림 2-6] 1960년대 말 한국기원 앞 거리(좌),
1982년 관철동 코아빌딩 앞에서 서성대는 젊은이들의 모습(우)

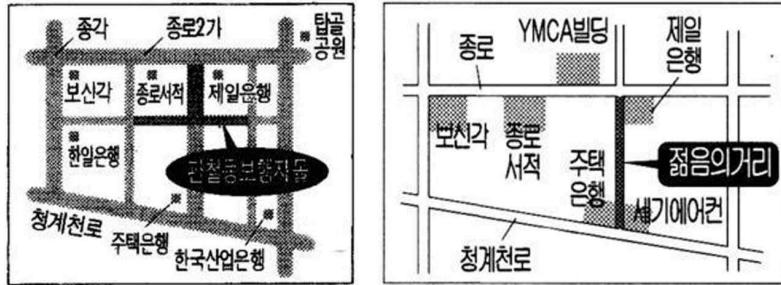
90년대에 들어서 관철동에서는 적극적으로 명소화가 이루어졌다. 1988년에는 관철동에서 올림픽문화행사인 ‘젊음의 거리 축제’를 개최하였고, 1995년에는 ‘보행인거리’를 조성하여 차량통제와 벤치 등의 시설물 배치를 하였다.³¹⁾ 또한, 1997년에는 차량통제와 보도 정비, 야외무대 등을 설치하여 ‘젊음의거리’를 조성하였다.³²⁾ 이 사업은 관철동 일대뿐만이 아니라 명동, 압구정, 성신여대 앞, 방배동, 서초동 등의 많은 사람들이 찾는 서울 도심 공간의 보행 환경 개선 사업과 함께 이루어졌다. 이로 인해 서울은 보행친화적 도시로 한 발짝 성장하였다.³³⁾

30) “靑少年(청소년)「무질제 퇴폐향락」에 새 풍조 「한국형 펑크族(족)」늘고 있다”, 「동아일보」, 1984.10.10., p.7

31) “중구 명동 종로 관철 보행인거리 조성”, 「동아일보」, 1995.11.11., p.28

32) 최우규, “관철동‘젊음의 거리’로 조성”, 「경향신문」, 1997.04.22., p.20

33) 김희경, “서울6곳「車(차)없는 거리」생긴다”, 「동아일보」, 1996.06.29., p.34



출처: 「동아일보」, 1995.11.11., p.28; 「경향신문」, 1997.04.22., p.20

[그림 2-7] 1995년 ‘보행인거리’ (좌), 1997년 ‘젊음의거리’ (우)

(4) 2000년대 이후

1997년 IMF 외환위기 등에 의해 경기가 안 좋아지자 2000년대 초 경영난으로 인해 젊은이들의 만남의 장소였던 관철동의 시네코아와 종로서적이 잇따라 폐점되었다. 종로서적의 경우 2002년 6월 부도가 났고, 코아빌딩에 있었던 코아아트홀은 2004년에 문을 닫았다³⁴⁾.

그러나 청계천복원사업으로 인해 관철동은 다시 큰 주목을 받게 되었다. 복원이 완료된 2005년부터 관철동 상권은 인기를 얻었고, 2006년에는 대규모 패션·화장품·외식업체들이 입점하였다. 이때 많은 프랜차이즈 가게들이 입점되었는데, 대표적으로 ‘미샤’, ‘스타벅스’, ‘베니건스’ 등이 종로와 청계천로, 종로12길의 주요 가로 변에 입점하였다. 2006년 1월 3일 관철동 부동산 관계자의 인터뷰에 의하면 복원 이전과 비교해서 주말 아침과 낮에도 방문객이 많으며 카페와 레스토랑과 같은 외식업종의 장사가 잘 되지만 노래방, 당구장, pc방과 같은 업종은 어렵다고 하였다.³⁵⁾ 이와 동시에 청계천복원사업

34) 유성호, “[서울미래유산 역사탐방] 지하철 노선 첫 키재기 기억… 영화골목 달군 추억을 찾아서”, 「서울신문」, 2016.11.15., http://www.seoul.co.kr/news/newsView.php?id=20161116016001&wlog_tag3=naver#csidx14b34074907445c8594f36df51eb6b5; 이승재, “[로비에서]시네코아, 추억 속으로”, 「동아일보」, 2006.04.26., <http://www.donga.com/news/article/all/20060426/8300115/1>

35) 이방실, “청계천 흐르니 물 좋아진 종로2가 ‘강북속 강남’ 됐네”, 「한국경제」, 2006.01.03., <https://>

이후 주변지역 지가 상승도 확인이되었다. 종로 2, 3가 제1종지구단위계획구역, 수표 제1종지구단위계획구역 내 청계천 복원지역과 인접지역 지가는 2004년과 비교하여 2011년에 158.2%나 증가하였고, 특히 청계천 변 블록 지가는 168% 상승했다.³⁶⁾ 위와 같은 사실로 인해 청계천복원사업은 청계천 주변 상권 활성화에 영향을 미쳤다고 할 수 있다.

종로구는 관철동을 더욱 특색있는 거리로 만들기 위해 2005년 3월에 피아노 건반 모양 조형물과 무대를 조성하여 속칭 ‘피아노거리’를 조성하였고,³⁷⁾ 같은 해 청계천 일대의 관광특구 지정을 서울시에 요청하여 2006년 관철동(종각)에서 송인동 로터리 구간을 ‘종로·청계 관광특구’로 지정하였다.³⁸⁾

2007년 서울시가 ‘도심재창조 종합계획’을 발표하면서 남북의 가로축이 중시되고 관광요소 간의 연결이 중요시되었다. 또한, 비슷한 시기에 종로대로 일대의 노점상을 정비하는 ‘걷기 편한 종로거리 만들기’ 프로젝트에 의해 관철동의 중심 남북 거리에 노점상들이 들어섰다. 서울시는 ‘피아노거리’를 노점특화거리로 재조성하면서 다시 ‘젊음의거리’로 명명하였다. 이 사업은 종로의 노점상점들을 정비하고, 동시에 노점상인들의 생계유지에 대한 법적 보장을 위한 사업이었다. 이때 기존의 피아노 건반 모양의 시설물과 야외무대 시설물들이 철거되고 지붕 형태의 구조물을 설치했다.

/news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=101&oid=015&aid=0000862145

36) 안채완(2012), “청계천 복원에 따른 주변지역 토지이용 변화 연구”, 서울대학교 대학원 석사학위논문

37) 김희원, “유통가 ‘청계천 특수’ 노린다”, 「서울경제」, 2005.07.29., <https://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=101&oid=011&aid=0000092743>

38) 송은아, “청계천 주변 ‘관광특구’추진”, 「세계일보」, 2005.06.06., <https://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=102&oid=022&aid=0000100695>



출처: 종로구의회; 「중앙일보」, 2009.06.22

[그림 2-8] 2005년 5월 27일 속칭 피아노거리로 불렸던 관철동의 거리축제 모습(좌),
노점특화거리로 변신한 관철동 중앙 통행로의 모습(우)

이후 관철동 주변에서 다수의 도시개발이 이루어졌으며, 이로 인해 관철동 주변은 업무용도의 성격이 강화되었다. 2012년의 서울시 신청사 완공, 2010년에서 현재까지의 중심업무지구 내 오피스 개발 등이 있었다.

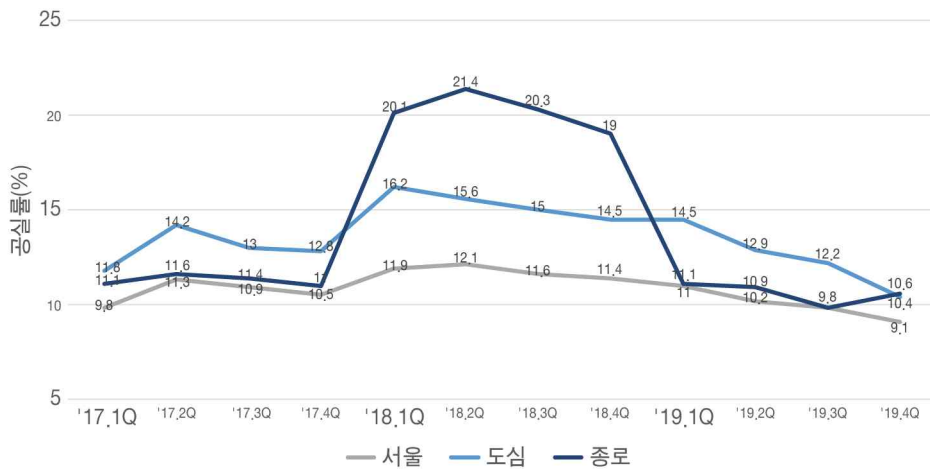
관철동의 상권은 점점 발전되면서 프랜차이즈 업계의 점유율도 상승하였다. 97년도에 20여개나 있었던 한복집은 2012년에는 ‘종각주단’과 ‘홍실주단’ 두 곳만 남았고, ‘백합주단’, ‘한국주단’, ‘고려주단’ 등이 있던 자리에 ‘스타벅스’, ‘던킨도너츠’, ‘뚜레쥬르’ 등 프랜차이즈업체가 자리했다.³⁹⁾ 결국 ‘홍실주단’은 2013년 문을 닫았고 2015년에 종각주단이 문을 닫으면서 긴 역사를 자랑하던 관철동 주단거리는 사라지게 되었다. 2015년 한국일보의 기사에서 ‘홍실주단’은 폐점 이유에 대해 프랜차이즈 매장을 운영하기 위해 건물주가 점포를 비우라고 요구했다고 답변하였으며 2000년대 중반부터 임대료가 올라 한복집들이 버티지 못하고 떠났다고 보도했다.⁴⁰⁾

이후 종로상권과 관철동은 최근 경기 침체를 경험하고 있다. 한국감정원에

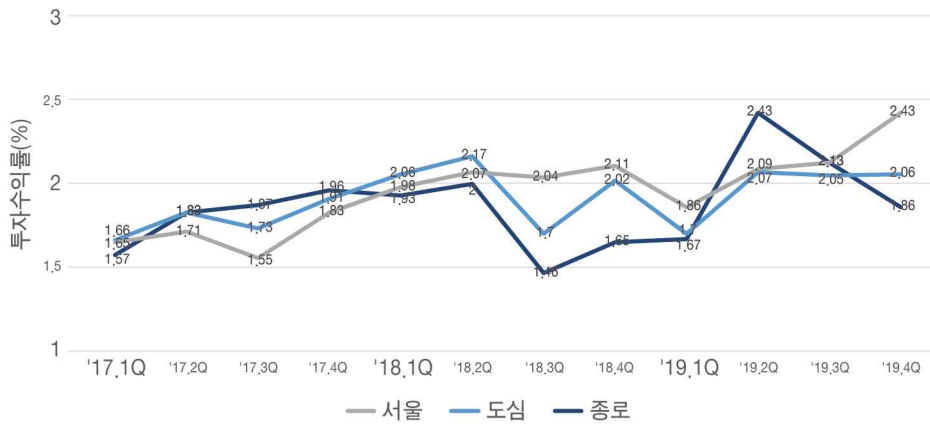
39) 송충현, “프랜차이즈 업계, 서울 주요 상권 ‘아금야금’”, 「동아일보」, 2012.05.02., <http://www.donga.com/news/article/all/20120501/45930641/1>

40) 박관규, “프랜차이즈의 공습… 종로 주단거리 몰락”, 「한국일보」, 2015.06.06., <https://www.hankookilbo.com/News/Read/201506060450138363>

서 제공하는 2017년 1분기에서 2019년 4분기까지의 서울(서울 전체), 도심(서울 도심), 종로의 오피스 건물에 대한 지역별 공실률을 살펴보면, 종로는 서울이나 도심과 비교해 높았으며, 투자수익률에 있어서도 서울이나 도시에 비해 낮았다. 공실률의 경우 2018년도부터 증가하여 2019년에 잠시 회복했으나 또 다시 증가하는 추세이며, 침체했던 투자수익률 역시 2019년도에 잠시 상승했으나 같은 해 2분기부터 다시 낮아졌다. 또한, KB리브온에서 제공하는 관철동 젊음의거리에 대한 자료에 의하면, 매출 규모와 매장당 평균매출이 2019년 1월 자료에 비해 2020년 1월 모두 감소한 것을 알 수 있었다. 6개월 간 평균 월매출액 변화를 살펴보면 음식점은 520만원, 소매업은 1220만원, 학문교육 업종은 3720만원 감소하였고 점포수 변화도 각각 2개, 2개, 1개가 감소하여 해당 업종이 쇠퇴하였음을 확인하였다.



[그림 2-9] 2017년 1분기에서 2019년 4분기까지의
서울 종로의 오피스 건물에 대한 공실률



[그림 2-10] 2017년 1분기에서 2019년 4분기까지의
서울 종로의 오피스 건물에 대한 투자수익률



[그림 2-11] 관철동 젊음의거리의 매출 규모와 매장당 평균매출

언론에서도 종로 상권의 침체에 대해 수차례 보도되었다. 네이버 뉴스 검색 엔진에서 2010년 1월에서 2020년 1월까지의 기간 동안 ‘종로상권’과 ‘젊음의거리’로 키워드를 포함한 기사에 대해 검색을 한 결과, 2016년, 2017년부터 상권 침체에 대한 기사를 찾을 수 있었으며, 2018년과 2019년에 해당 관련 기사가 급증한 것을 확인할 수 있었다. 이와 더불어 2010년에서부터 현재까지 꾸준히 관철동 ‘젊음의 거리’의 대형 프랜차이즈 점포에 대한 기사도 확인할 수 있었다. 이를 통해 관철동은 최근 경기침체를 경험하고 있으나 여전히 서울의 대표상권으로 주목을 받고 있음을 확인할 수 있었다.

[표 2-4] 2010년 1월에서 2020년 1월까지의 ‘종로상권’, ‘젊음의거리’ 키워드 기사

상세 키워드	년도	언론사	기사 제목 (보도일시)
매장, 오픈	2010	EBN	GS왓슨스, 30호점 오픈.. “내년 40개 출점 목표” (2010.07.20.)
	2012	매일경제	종각·광화문, 강북 직장인 다 몰린다…하루 유동인구 7만명 (2012.12.06.)
	2016	머니앤밸류	타코벨 종로점, 유동인구가 밀집된 종로2가 젊음의 거리 중심부 위치 (2016.08.03.)
		일요서울	[대박창업] 서울 1번지 상권(광화문 종각), ‘창업 1번지’ (2016.08.03.)
		뉴스웨이	포차어게인, 서울 종로 상권에 새 매장 오픈 (2016.10.17.)
	2018	서울와이어	“종로 종각역에서 찾은 새로운 돼지고기의 맛” 삼겹살 맛집 ‘신도세기 종로점’ 관심 (2018.07.17.)
	2019	아시아경제	치킨 종로 대첩…BBQ 3분 거리에 bhc 종로점 오픈 (2019.08.05.) 교촌치킨, 카페형 매장 ‘종로1호점’ 오픈 (2019.11.19.)
		G밸리	닭갈비 대표 브랜드 ‘유가네’ 2년 연속 우수 매장 ‘유가네 종로점’ (2019.12.10.)
침체, 임대, 공실	2016	조선일보	“아 옛날이여”…고임대로에 체한 종각역 상권 (2016.07.18.)
	2017	머니투데이	무너진 ‘종로’ 상권…건물 텅텅 비고 폐점 속출 (2017.02.21.)
		연합뉴스	‘종로통’ 상권1번지는 옛말?...임대로 부담에 빈 점포 늘는 종각 (2017.06.18.)
	2018	머니투데이	젊은층 발길 끊긴 종로...상권 죽고 빈 상가 속출 (2018.03.08.)
		아주경제	[도심 상권이 죽어간다] 활기 잃은 종로·신촌 ‘젊음의거리’ ... “임차인 찾아요” (2018.08.08.)
	2019	시사저널e	한 점포 건너 ‘임대문의’ . . . 종로 상권, 여전히 ‘안개 속’ (2019.05.28.)
		데일리안	[현장] 여기도 텅텅, 저기도 텅텅...빈 상가 즐비한 종로 (2019.06.13.)

	파이낸셜 투데이	발길 뚝, 생기 잃은 서울 핵심상권...5집 건너 1집꼴로 '텅텅' (2019.06.14.)
	문화일보	종로 대로변 한집 건너 '빈 가게' ... "인건비 감당안 돼요 (2019.07.15.)
	이코노믹 리뷰	[자영업 안녕하십니까] 대표상권 종로 휘청, 임대료·인건비·매출급감 '3중충' (2019.08.12.)
	한국경제	'젊음의 거리' 종로 상권이 저물어간다 (2019.08.20.)
	데일리팝	종로 상권 침체에 약국도 영향...“일반약 30% 감소“ (2019.08.27.)
	이코노미 조선	보신각~종로2가 1층 공실만 8개...6년째 빈 건물도 (2019.09.18.)
	매일경제	자영업 위기에 무너지는 상권들-신사역 상가 20% '텅텅' ...사당 공실 3배↑변화가·역세권·지하상가 '온 거리가 시름' (2019.10.07.)
	주간조선	종로는 임대 중 (2019.10.07.)
	스카이 데일리	적폐 내몰린 회식문화...소상공인 삶의터전 종로는 지금 (2019.10.22.)
	아주경제	[기획 르포] 종로통(通) 50m마다 '임대'...'유사 이래 이런 적 없었다" (2019.12.15)

2. 2000년대 이후의 도시계획 및 정책

(1) 도심부 관리 계획

서울시 도심계획은 2000년에 들어와 기존의 계획이 가졌던 도심부의 현대화라는 개발 중심 정책에서 도심부 고유의 매력을 보존하며 급변하는 경제 환경에 적응하는 관리중심의 정책으로 방향을 바꾸게 된다. 서울시는 이를 위해 서울시 도심부관리계획, 서울 도심부 발전계획, 도심재창조 종합계획, 역사도

심 기본계획을 발표하였다. 3절에서는 이 도시계획 정책들에 대해 살펴보고 특히 관철동에 대해서는 어떤 계획을 수립했는지 알아보았다.

서울시는 종합적인 시각에서의 도심부 관리계획을 2000년 ‘서울 도심부관리 기본계획’을 통해 처음으로 수립하게 된다. 도심부 고유 역사와 문화를 창조적으로 발전시키면서 동시에 경제적으로도 번영할 수 있도록 도심부를 관리하는 것에 그 목표가 있었다.⁴¹⁾ 이후



출처: 서울특별시(2004), 『서울 도심부 발전계획: 청계천 복원에 따른 도심부 발전계획』, 서울특별시

[그림 2-12] 관철동 지역 정비과제

2004년 ‘서울 도심부 발전계획: 청계천 복원에 따른 도심부 발전계획’은 2000년 서울 도심부관리 기본계획의 정책 방향을 변경시키지 않고 일관되게 추구했다. 다만 청계천 복원을 계기로 도심부 역사성 회복을 위해 건물높이와 용적률 등의 제한을 강화하고, 청계천 복원 효과로 인한 개발에너지를 통해 주변을 정비하고 활성화하였다. 도심부 개발의 세심한 관리, 청계천 주변지역의 계획적 관리, 사대문안 역사·문화성 회복, 공동화 없는 도심 커뮤니티 육성, 도심 교통체계 개편 및 보행환경 개선의 5가지 과제를 제시했다. 2000년 서울 도심부관리 기본계획에서 광장시장과 함께 특성보존지구로 지정된 관철동에 대해 구체적인 특성과 변화 전망 등을 고려하여 다른 관리 대상 지역과

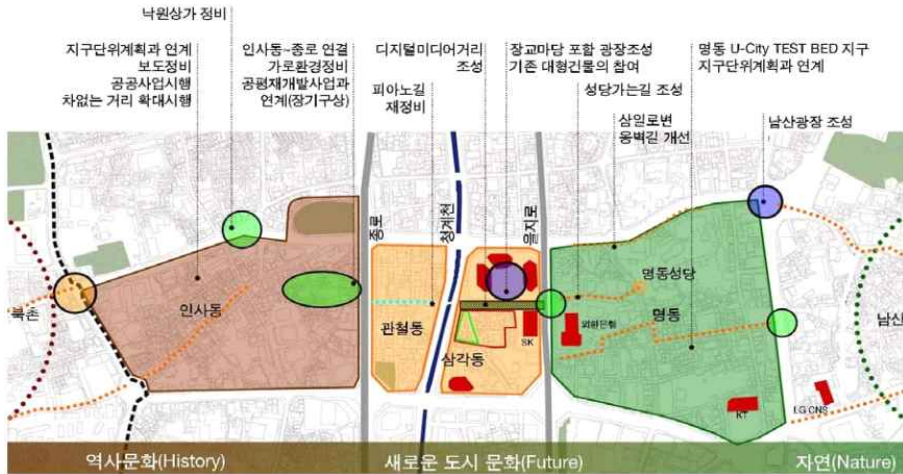
41) 이범훈(2017), “서울 도심부 보전의 형성과 변화: 2000년 이후 도심부 관리 계획을 중심으로”, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문, p.64

차별적인 정비 계획을 제시하였다. 정비 방향은 기존의 아기자기한 상업 가로
의 지역 특성을 유지하면서 외국어교육, 유학서비스, 해외여행서비스가 모여
있는 공간의 기능을 강화하여 ‘젊음의 공간’으로 조성하는 것과 인사동-관
철동-명동을 잇는 도심부 대표 보행활동 축을 조성하는 것이다. 이를 위해 교
육·문화 용도를 권장하고 소비와 유흥업종의 무분별한 확산을 억제하였으며,
개발단위를 제어하여 대형개발을 방지하였다. 또한, 청계천 저층부에 가로활성
화 용도를 도입하고 오픈스페이스를 조성 계획하였다.⁴²⁾

2007년 ‘도심재창조 종합계획’에서 서울시는 기존 종로와 을지로와 같은
동서축을 중심으로 도심 기능을 강화하는 한편, 남북축의 주요거점을 정비하
여 도심부의 전체적인 활성화를 도모하고자 했으며, 이전의 부문별 개별사업
또는 선도사업 위주의 접근이 아닌 도심 전체의 마스터플랜 하의 지역별 특성
과 지역 간 연계를 강화하고자 했다. 이에 4개의 남북축을 설정하였는데, 경복
궁~서울광장~승례문~서울역~남산의 역사문화축, 북촌~인사동~명동~남산의 관
광문화축, 종묘~세운상가~남산의 녹지문화축, 대학로~동대문운동장~남산의 복
합문화축이다. 관철동이 포함되는 관광문화축에 대해 자세히 보면, 북촌과 인
사동, 명동에 대해 정비계획을 수립하였고 IT기술을 활용한 관광정보시스템과
전자상거래시스템 구축, 환경조형물 등을 계획했다. 또한, 관철동 피아노길 재
정비와 같은 다양한 서울의 명소 간의 보행환경 개선 사업이 제안되었다.⁴³⁾

42) 서울특별시(2004), 『서울 도심부 발전계획: 청계천 복원에 따른 도심부 발전계획』, 서울특별시

43) 서울특별시(2007), 『도심재창조 종합계획』, 서울특별시



출처: 서울특별시(2007), 『도심재창조 종합계획』, 서울특별시
[그림 2-13] 관광문화축 조성 기본방향

2015년 ‘역사도심 기본계획’에서는 상위계획인 ‘2030 서울도시기본계획’에서 설정한 3도심 체계와 5대 핵심이슈 중 하나인 ‘역사가 살아있는 즐거운 문화도시’, 4대 공간계획 과제 중 하나인 ‘서울의 정체성 회복·강화’를 반영하여 역사도심으로서의 정체성을 더욱 강화하였으며 중추업무기능 및 용산지역과의 연계도 강화하였다. 또한, 기존 공청회나 설문조사 외의 적극적인 방법으로 시민들과 전문가의 의견 반영을 계획하였으며, 2004년 서울도심부 발전계획에서는 보존과 개발의 상반된 의견이 공존했던 것과는 반대로, 적극적인 보존에 대한 인식이 높았었다. ‘삶의 흔적이 쌓여 역사가 되는 도심’, ‘보행이 편리하고 매력있는 도심’, ‘특색있고 살기 편한 도심’, ‘다양하고 활력 넘치는 도심’, ‘안전하고 친환경적인 도심’의 5가지 목표를 설정하였다. 관철동의 경우 서울 도심부 발전계획과 유사하게 특성관리지구로 지정되어 공간계획을 하였다. 그러나 특성관리지구의 지구별 특성을 살펴보면 관철동이 도심 내 최초로 근대 도시계획 이념에 따라 구획정리되었다는 특징과 조선시대부터 상업용도로 사용해 왔다는 특징을 강조하였다. 이는

기존의 아기자기한 상업 가로와 특성과 교육 및 해외여행 관련 업종이 밀집되어있는 특성에 주목했던 2004년 서울 도심부 발전계획과는 다른 관점을 가지고 있음을 알 수 있다. 관철동을 포함한 특별관리지구에 대하여 재개발 지정 제어 및 해제를 검토, 필지 합병 제어, 기존 필지와 도로 선형의 유지 및 보호를 위한 지원을 관리지침으로 하였다.

[표 2-5] 2000년 이후 도심부 관리 계획

도심부 관리 계획	내용	관철동에 대한 계획
서울 도심부 발전계획 (2004)	<ul style="list-style-type: none"> • 도심부 개발의 세심한 관리 • 청계천 주변지역의 계획적 관리 • 사대문안 역사·문화성 회복 • 도심 커뮤니티 육성 • 도심 교통체계 개편 및 보행환경 개선 	<ul style="list-style-type: none"> • 특성보존지구로 지정 • 기존 교육 및 해외서비스 관련 업종 밀집과 아기자기한 상업공간 특성을 반영하여 ‘젊음의 공간’ 조성 • 인사동-관철동-명동을 잇는 도심부 대표 보행활동 축 조성
도심재창조 종합계획 (2007)	<ul style="list-style-type: none"> • 남북축의 주요거점을 정비 • 도심 전체의 마스터플랜 하의 지역별 특성과 지역 간 연계를 강화 	<ul style="list-style-type: none"> • 관철동 피아노길 재정비 • IT기술을 활용한 관광정보시스템과 전자상거래시스템 구축
역사도심 기본계획 (2015)	<ul style="list-style-type: none"> • 보존을 중심으로 한 역사도심으로서의 정체성 강화 	<ul style="list-style-type: none"> • 특성관리지구로 지정 • 조선시대부터 이어져 온 상업공간의 특성과 제1중앙토지구획정리구획사업으로 조성된 도시조직이라는 특성 주목

(2) 도심재개발사업(도시환경정비사업)

도심재개발은 1973년 도시재개발법에 의해 도입이 되었고 2002년에 도시 및 주거환경정비법 제정에 의해 도시환경정비사업으로 명칭을 바꿨다. 도심재개발은 “상업지역·공업지역 등에서 토지를 효율적으로 이용하고 도심·부도심의 도시기능의 회복이나 상권활성화가 필요한 대상으로 도시환경을 개선하는

사업”이라고 법에 정의되고 있다. 이러한 도심재개발사업을 통해 1990년대까지 슬럼화되고 있었던 도심부에 업무와 상업공간을 활발하게 공급할 수 있게 되었다. 그러나 이후 고유의 도시 조직을 보호해야 한다는 인식이 높아지면서 기존의 전면 철거형 방식이 아닌 수복형(소단위 맞춤형) 정비 등 다양한 정비 방식을 통해 이루어지도록 변화되었다. 도심재개발사업은 공공에 의해 먼저 정비예정구역과 정비사업구역을 지정한 다음에 민간 주도로 사업지구별 시행 계획 수립과 사업시행을 진행하게 된다.⁴⁴⁾

‘2025년 목표 서울특별시 도시및주거환경정비기본계획’에 의하면, 도심부 도시환경정비사업은 도심부의 역사·문화적 특성을 고려하여 정비예정구역 중 일부를 해제하여 1970년대 지정구역 약 100만m² 중 약 95만m²에 이르는 구역과 1980년대 지정구역 20만m² 중 약 6만m²에 이르는 구역이 도시환경정비구역으로 지정되었고, 1990년대에는 5만m², 2000년대에는 약 17만m²가 추가로 지정되었으며 2010년대에는 일반 정비형 정비지구 약 4만m², 소단위 정비형 정비예정구역 8만m²가 구분되어 지정되었다. 이 정비지역은 활발하게 사업이 진행되면서 절반 이상의 사업지구 사업이 완료되었다.⁴⁵⁾

결과적으로 청계천복원사업 이후 관철동 젊음의거리 주변으로 대규모 오피스 건축물이 신축되었고 서울 도심부의 업무공간의 성격이 더 강화되었다. 청계천 주변은 2001년 서울파이낸스센터를 시작으로 청계천 복원 이후 활발히 개발되었다. 청계천 서쪽이 시작점이지만, 점점 동쪽으로 개발이 진행되고 있다.

44) 장남중 외 13인(2016), “서울의 도시공간정책 50년: 어제와 오늘”, 서울연구원

45) 서울특별시(2016), 『2025년 목표 서울특별시 도시및주거환경정비기본계획 도시환경정비사업부문』, 서울특별시, p.10



[그림 2-14] 대상지 주변의 도시환경정비사업

(3) 종로 노점특화거리조성사업

2009년에는 종로 노점특화거리조성사업인 ‘걷기 편한 종로거리 만들기’ 프로젝트가 실행되었다. 이 사업으로 대로변에 위치하였던 노점상인들을 정비하여 이면가로에 위치시켰다.

당시 종로거리에는 많은 노점상들이 자리하고 있었는데 이들은 1997년 IMF 경제위기 이후 급증하였다. 이에 대해 생계형 노점 단속은 자제하고 기업형 노점을 단속해 왔으나 큰 진전이 없자 2007년 서울시는 노점상 특별관리대책을 발표하였다. 시민보행권과 도시미관을 위해 노점 시간제와 규격화를 도입하였으며 특화거리를 조성하였다. 노점특화거리조성사업은 기존의 노점에 대해 불법 영업으로 판단하여 단속의 대상으로 보는 것이 아니라 노점판매대를 일정한 형태로 규격화하고 지역 여건에 맞게 배치하여 정해진 시간 동안에 운영할 수 있게 한 것으로 노점을 관리의 대상으로 바라보았다. 조성유형은 크게 이면가도로 노점상들을 재배치하는 것과 노점 형태를 규격화하고 이동형으로 개선하는 것이었다.



출처: <https://dgcgdrvb.blogspot.com/2019/05/850-2000-jpg.html>

[그림 2-15] 2000년대 초 대상지의 종로 변 노점상

종로는 2007년 노점상 특별관리대책 시범사업 지역으로 선정되었다. 이에 대해 전국노점상연합회는 반대했으나 종로 전체 중앙버스차로제 시행으로 인해 노점영업이 어려울 것이라는 우려로 인해 종로노점상연합회는 동의하고 참여하였다. 규격화되고 시간제로 운영이 되었던 노점은 나아가 2009년 ‘걷기 편한 종로거리 만들기’ 사업이라는 이름으로 이면가로로 재배치되었다. 종로 2가에서 6가까지의 노점에 대해 취급품목과 주변 상가 및 상권 특성을 파악하고 이전 가능한 거리에 대해 특화공간 조성계획을 세웠다. 이에 ‘화신먹거리촌’, ‘다문화거리’, ‘녹지거리’, ‘묘목 화훼거리’, ‘젊음의거리’, ‘빛의거리’, ‘대학천 남길’의 특화거리 7곳을 지정했다.

[표 2-6] 종로노점특화거리 현황

특화거리명칭		조성완료일	노점수	입점품목
종로2가	젊음의거리(관철동)	2009.6.17.	96	공산품(액세서리)
	화신먹거리촌(공평동)	2009.9.28.	53	먹거리
종로3가	다문화거리(낙원동)	2010.4.13.	90	먹거리(다문화 음식), 공산품
	빛의거리(관수동)	2009.10.15.	42	먹거리, 공산품
종로4가	녹지거리(창경궁로)	2009.10.15.	150	공산품(잡화), 의류
종로6가	묘목화훼거리(양사길)	2010.4.6.	140	화훼, 묘목
	대학천 남길		40	먹거리

출처: 홍인옥(2012), “특화거리조성사업의 성과와 과제:종로노점거리를 중심으로”, 서울연구원

관철동 젊음의 거리는 2009년 6월 17일에 첫 번째로 시행된 종로특화거리조성사업 지역이며 사업계획에 따라 96개의 노점이 배치되었다. 업종은 액세서리, 각종 기념품 등의 공산품이 주를 이룬다.⁴⁶⁾ 이 시기에 앞서 2절에서 소개되었던 것과 같이 노점상 이전을 위해 피아노 거리 바닥의 피아노 구조물을 철거하고 지붕 형태의 구조물을 설치하였다.

46) 홍인옥(2012), “특화거리조성사업의 성과와 과제: 종로노점거리를 중심으로”, 서울연구원

3. 소결

대상지는 조선시대부터 시전이 있었던 곳으로 전쟁 이후 옛 도시조직은 사라졌지만, 주단거리와 다양한 음식점 술집이 밀집되어 있어 도시의 중심 상업 기능을 유지하고 있었다. 특히 60년대 후반부터 문인, 바둑기사, 청년들이 이곳에 모여 그들만의 문화를 향유하면서 관철동이 명소화가 되고 문화의 중심지가 되었다.

이러한 관철동의 특징은 2000년대 이후 도심부 관리 계획에서 주목받았고, 서울 도심부 발전계획(2004)에서는 70~90년대 형성되었던 아기자기한 상권과 학원 및 교육서비스가 밀집된 지역이라는 특징이, 역사도심 기본계획(2015)에서는 조선시대부터 이어져 온 시전의 기능과 52년도에 조성된 도시조직이라는 특징이 주목받았다. 그러나 청계천복원사업, 도심재개발사업, 노점특화거리 조성 사업 등의 여러 주변 공간 변화와 경기침체를 경험하면서 90년대 청년문화를 대표하던 종로서적과 주단거리는 사라지게 되었다. 그럼에도 불구하고 청계천복원사업 이후에도 여전히 대형프랜차이즈 업계에서는 주요 상권으로 인식하고 있는 것을 확인할 수 있었다.

따라서 본 연구에서는 관철동이 가지고 있는 조선시대부터 이어져 온 시전의 특징, 70~90년대에 형성된 학원 및 교육서비스와 맥주집과 같은 술집 및 위락시설 밀집의 특징, 대형 프랜차이즈 업계가 주목하는 서울 대표 상권의 특징에 주목하여, 그 변천 과정과 형성 과정을 구체적으로 살펴 보고자 한다.

제3장 건축물 용도 변화와 공실 현황

관철동은 오래전부터 도심지이자 서울의 대표 상권으로서 많은 주변지역 개발로 인한 공간변화를 겪었고 도시계획 및 정책의 대상이 되어왔다. 이러한 과정에서 관철동은 물리적인 변화보다는 비물리적 형태 즉, 건축물 용도, 이용자 등의 변화를 확인할 수 있었다. 특히 관철동이 가지고 있는 시전의 특징, 학원 및 교육서비스와 술집 및 위락시설 밀집의 특징, 서울 대표 상권이라는 특징을 확인하기 위해서 소매업, 교육용도, 위락용도 등의 건축물 용도 분석을 통해 그 특징을 확인하고자 하였다. 또한, 프랜차이즈와 공실을 통해서도 서울 대표상권의 특징을 확인할 수 있었다. 프랜차이즈에 대한 분석을 통해서 관철동 기존 골목상권이 어떠한 변화를 경험하고 있는지를 확인하였다.

1절 분석의 틀 정립

1. 데이터 수집과 조사방법

건축물 용도, 프랜차이즈 업종, 공실 분석을 위해 세움터에서 제공하는 건축물대장과 카카오맵, 네이버지도, 현장조사에 의한 자료를 중심으로 사용하였다. 자세한 사항은 아래 [표 3-1]을 참고하길 바란다.

[표 3-1] 연구에 사용된 데이터 자료

구분	데이터 자료
건축물 용도	- 세움터(국토교통부, www.eais.go.kr)에서 제공하는 건축물대장, 폐말소건축물대장 : 지상 1, 2층, 지하 1층의 층별 용도와 연면적

	<ul style="list-style-type: none"> - 현장조사, 카카오 로드뷰, 서울 도심부 발전계획: 도심부 토지이용 및 경관변화(2004) : 지상 1, 2층, 층별 주용도
프랜차이즈 업종	<ul style="list-style-type: none"> - 현장조사(2020년 4월 2일) : 프랜차이즈 업종 분포 위치와 종류, 인터뷰 - 카카오 로드뷰, 네이버맵 로드뷰 : 프랜차이즈 분포 시기
공실	<ul style="list-style-type: none"> 현장조사(2020년 1월 15, 16일, 2020년 4월 2일) : 건축물 외부의 표식, 적치된 고지서 또는 우편물의 유무

대상지의 총 184채의 건축물의 지상 1, 2층, 지하 1층의 건축물의 용도 변화에 대해 알기 위해 2000년, 2010년, 2020년 1월 기준의 건축물대장을 사용하였으며, 폐말소건축물대장의 폐쇄말소일과 건축물대장의 사용승인일을 기준으로 분류하였다. 또한, 대상지의 건축물은 다목적용도의 건축물이 많아 각층에 있는 여러 용도의 연면적 비율을 측정하였다. 수집한 데이터는 GIS를 이용해 데이터베이스를 구축하였다.

그러나 건축물대장에 기재되어 있는 건축물 용도는 실제 사용 용도와 차이를 보일 수 있으며, 용도를 기재하는 과정과 연구자가 이번 연구를 위해 분류하는 과정에서 모호하게 용도를 판단할 가능성이 있다. 이 때문에 실제 현장 조사를 통해 건축물 지상 1층과 2층의 주용도를 조사하였으며, 과거의 자료에 대해서는 ‘서울 도심부 발전계획’의 2003년 1층 건축물 용도와 카카오맵 로드뷰를 활용하였다. 카카오맵은 2008년부터의 자료를 제공하기 때문에 2010년 4월과 10월의 자료를 이용하여 2010년도의 건축물 용도에 대해 분석하였다.

프랜차이즈 업종에 대한 분석은 2020년 4월 2일에 실시된 현장조사와 전화 인터뷰, 카카오맵 로드뷰, 네이버지도 거리뷰를 통해 이루어졌다. 대상지의 프랜차이즈 업종의 점유 정도, 분포 형태, 업종 종류를 파악하였고, 프랜차이즈

업종이 점유된 시기를 파악하기 위해 현장 및 전화 인터뷰, 카카오톡, 네이버 지도를 사용하였다. 지상 1, 2층에 대해서 조사가 이루어졌는데, 지하 1층 용도에 대해서는 지하층 출입이 불가능하여 정확한 조사가 이루어지기 힘든 경우가 있었으며, 분포 시기에 대해서 정확한 자료 조사가 이루어지지 않아 제외하였다. 공정거래위원회에서 프랜차이즈(franchise) 즉, 가맹사업거래는 ‘가맹본부(franchisor)가 자신의 상품·서비스를 보다 효과적으로 판매하기 위하여 가맹점사업자(franchisee)에게 일정한 지원·교육을 수행하고 그 대가로 가맹금을 받는 거래 관계’라 정의 내리고 있다.⁴⁷⁾ 하지만 이번 연구에서는 여러 개의 가맹점뿐만 아니라 하나의 기업에서 매장마다 같은 서비스를 제공하는 다수의 직영점도 포함하여 조사하였다.

공실에 대해서도 현장조사를 통해 이루어졌으며 이는 2020년 1월 15, 16일과 2020년 4월 2일에 실시했다. 공실에 대한 판단근거는 {그림3-1}에 나타난 예시와 같이 ‘임대문의’ 등과 같은 건축물 외부에 있는 표식, 적치된 전기와 가스 등의 고지서 혹은 우편물의 유무를 통해 판단하였다. 공실에 대한 조사에서도 프랜차이즈 업종 조사와 비슷한 이유로 정확한 자료 조사를 위해 지하 1층은 제외한 지상 1, 2층에 대해서만 이루어졌다.



[그림 3-1] 공실 판단근거 예시
건축물 외부에 있는 표식(좌), 적치된 고지서 혹은 우편물의 유무(우)

47) 공정거래위원회, “가맹사업이란?”, <https://franchise.ftc.go.kr/main/subIndex/21.do>

2. 건축물 용도 분류

2020년 1월 기준 건축물대장에 기재된 관철동 건축물 1층과 2층의 주용도는 41개이다. 하지만 그중에서 몇은 ‘부동산중개업소’와 ‘부동산중개사무소’와 같이 동종 용도를 다른 표현으로 표기하였으며, 주용도가 ‘기타제2종근린생활시설’과 같은 경우 기타용도가 일반음식점, 소매점, 사무실 등으로 표기되어 있어 재분류해야 하는 필요성이 있었다. 또한, 기재된 모든 용도에 대하여 조사를 하기보다는 용도를 대분류하여 나타내는 것이 관철동의 변화를 좀 더 쉽게 파악할 수 있을 것으로 판단하였다.

따라서 대상지의 건축물 용도를 11종으로 대분류하였다. ‘소매점’, ‘일반음식점’, ‘휴게음식점’, ‘학원및교육’, ‘위락’, ‘업무’, ‘숙박’, ‘주거’, ‘기타근생’, ‘기타서비스’, ‘기타’의 항목이다. 이 분류는 2층에서의 과거 시전의 역할을 수행했고 학원과 카페, 레스토랑이 증가했던 관철동의 특성을 고려한 것이다. 또한, 주용도가 ‘기타제2종근린생활시설’이고 기타용도가 ‘영업용, 점포, 사무실’과 같이 다수의 업종으로 기재되어있는 경우는 하나로 정의하기 어렵다고 판단하여 ‘기타근생’으로 분류하였다. 그리고 ‘오피스텔’과 ‘다중생활시설’의 경우 관광객이 잠시 잠자리를 얻는 경우보다는 직장이나 학업의 이유로 장기간 머무는 경우가 많기 때문에 ‘주거’로 분류하였다. 더 자세한 분류는 [표3-2]를 참고하길 바란다.

[표 3-2] 건축물대장에 기재된 건축물 용도에 대한 분류

분류	주용도(기타용도)
소매점	소매점, 기타제1종근린생활시설(소매점), 기타제2종근린생활시설(소매점)
일반음식점	일반음식점, 제2종근린생활시설(일반음식점)
휴게음식점	휴게음식점
학원 및 교육	교육(연수)원, 기타교육연구시설, 무도장(학원), 학원
위락	게임제공업소, 유키장, 기타위락시설, 노래연습장, 당구장, 유흥주점, 청소년게임제공업의시설
업무	사무소, 기타사무소, 기타공공시설, 기타일반업무시설, 파출소
숙박	기타일반숙박시설, 여관, 호텔
주거	다중생활시설, 오피스텔, 단독주택
기타근생	기타제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설
기타서비스	금융업소, 미용원, 부동산중개사무소, 부동산중개업소, 의원, 의료기기판매소
기타	주차장, 기타자동차관련시설, 기타문화및집회시설, 일반공장, 제조업소, 차고, 기타공연장, 기타제1종근린생활시설(중앙통제실, 주차장), 제2종근린생활시설(보일러실, 주차장, 계단실, 엘리베이터실, 자동차용승강기)

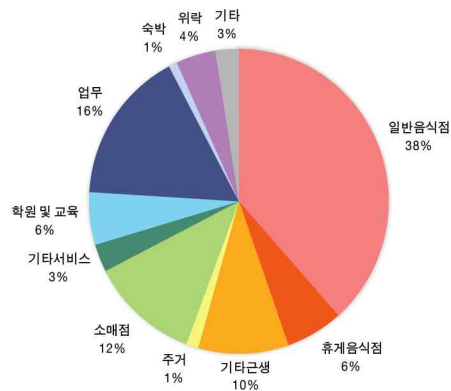
현장조사에서도 같은 11종으로 분류하였다. 기본적으로 ‘기타근생’을 제외한 10종으로 분류하였으며, 다만 같은 층에 여러 개의 업종이 있고 점유 정도가 비슷하여 그 층의 주용도를 판단하기 어려운 경우 ‘기타근생’으로 분류하였다. 그리고 주점에 대한 분류는 매장이 방의 형태로 되어 있거나 무대 등이 있는 경우는 위락시설로 분류하고 이외의 일반 주점에 대해서는 일반음식점으로 분류하였다.

2절 건축물 용도 분석

1. 건축물 용도 현황

(1) 건축물대장에서의 건축물 용도 현황

2020년 1월 기준으로 대상지의 지상 1, 2층과 지하 1층의 건축물 용도에 대해 용도별로 연면적을 합산하여 비교한 결과, 일반음식점이 전체 35,636m²로 38%를 차지하여 가장 많이 분포하는 것을 알 수 있었다. 그다음으로 업무가 16%(15,123m²), 소매점이 12%(10,892m²) 차지하여 가장 많은 것을 확인하였다.



[그림 3-2] 전체 건축물 용도 연면적 비율

층별 용도 현황을 살펴보면 지하 1층은 지상 1, 2층에 비해 전체 연면적에서 일반음식점이 차지하는 비율이 가장 높은 것을 확인할 수 있었다. 또한, 위락시설의 연면적도 지하 1층, 지상 2층, 지상 1층의 순으로 가장 많았다.

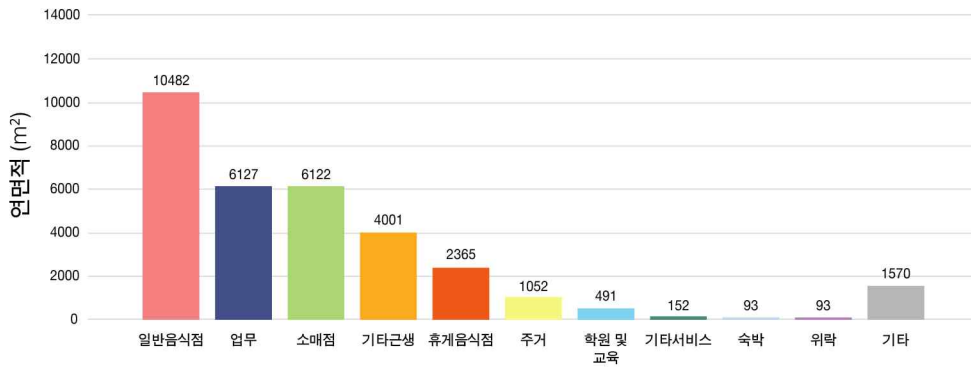
지상 1층은 다른 층에 비해 용도 간 점유 정도 차이가 크지 않았으며, 업무와 소매점 용도가 각각 6127m², 6122m²로 큰 비중을 차지하고 있었다. 특

히 소매점의 경우 지상 1층, 지하 1층, 지상 2층의 순으로 가장 많이 차지하고 있었다.

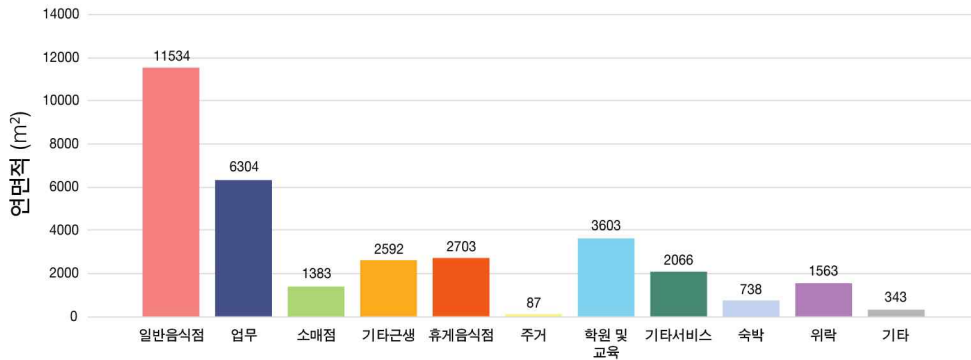
지상 2층은 다른 두 층에 비해 기타서비스와 학원 및 교육의 면적이 크다. 기타서비스의 경우 지상 2층, 지하 1층, 지상 1층의 순으로 크며, 학원 및 교육 용도도 역시 지상 2층, 지하 1층, 지상 1층의 순으로 컸다.



[그림 3-3] 지하 1층 용도별 연면적



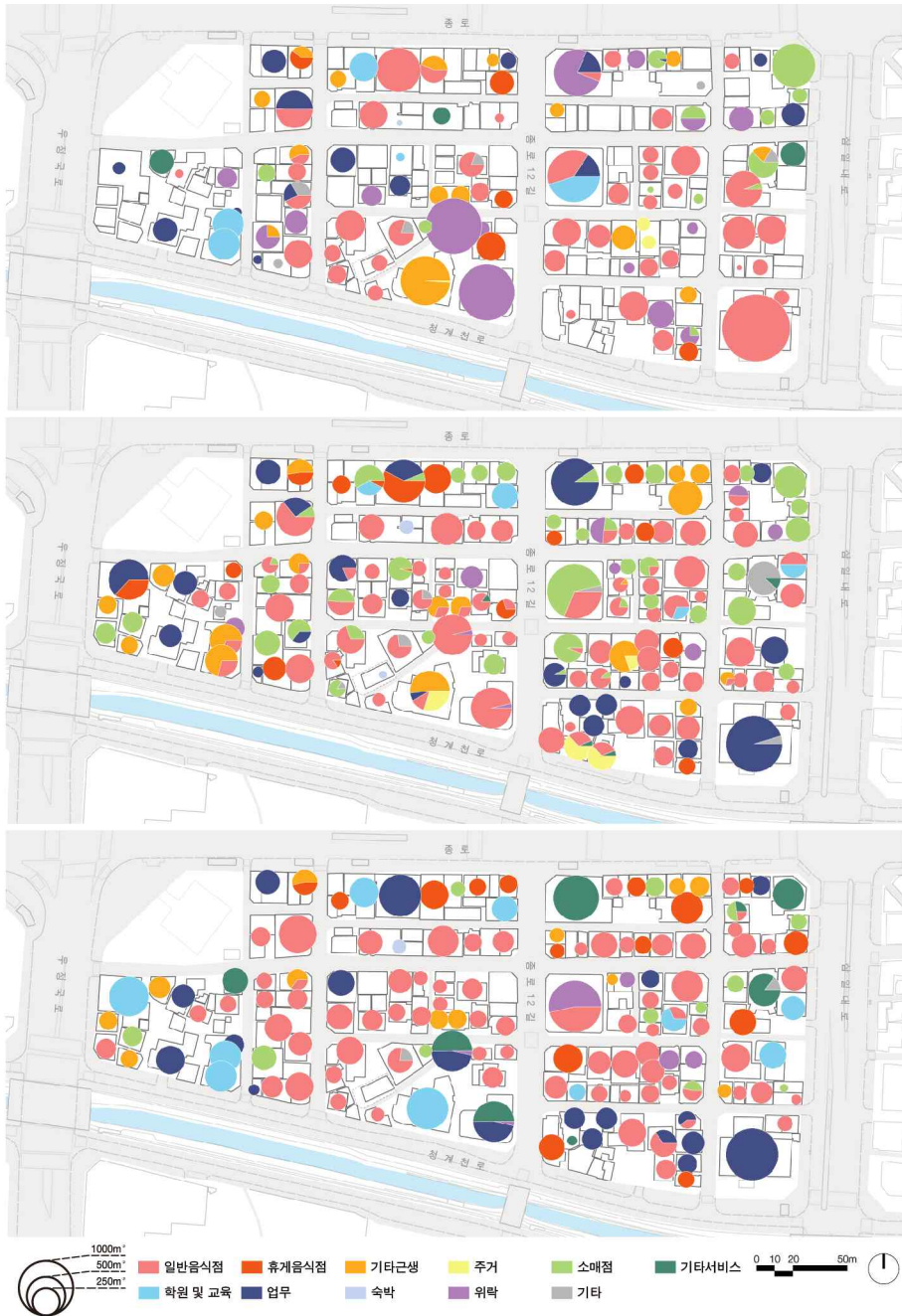
[그림 3-4] 지상 1층 용도별 연면적



[그림 3-5] 지상 2층 용도별 연면적

[그림 3-6]의 실제 대상지에서의 층별 연면적 분포도를 살펴보면 전 층에서 일반음식점이 대상지 외각보다는 내부에 밀집해 있는 것을 확인하였다.

층별 특징을 살펴보면, 지하 1층 연면적 분포에서 위락시설이 대상지 전반에 걸쳐 분포하고 있고, 지상 1층의 경우 소매점 용도를 대상지 전반에서 볼 수 있으나 종로 변을 중심으로 분포하고 있다. 지상 2층에서는 학원 및 교육 용도와 업무 용도가 대상지 외각에 위치하고 있음을 확인할 수 있었다.



[그림 3-6] 층별 용도별 연면적 분포도
지하 1층 용도별 연면적 분포도(상), 지상 1층 용도별 연면적 분포도(중),
지상 2층 용도별 연면적 분포도(하)

(2) 현장조사에서의 건축물 용도 현황

현장조사에서도 건축물대장에서의 자료와 같이 일반음식점 용도가 대부분을 차지하고 그 분포가 대상지 내부에 밀집되어있는 것을 확인할 수 있었다. 또한, 휴게음식점이 지상 1층과 2층에서 대상지 내부 골목보다 종로, 청계천로, 종로12길의 주요 가로변에 분포되어있는 것을 확인하였다.



[그림 3-7] 층별 건축물 주용도

지상 1층 건물 주용도(상), 지상 2층 건물 주용도(하)

다만 업무 용도에 대해서는 건축물대장 자료에 비해 적게 조사가 되었는데 그 이유는 현장조사에서 은행, 여행사, 통신사 대리점에 대해 기타서비스로 분류하였으나, 건축물대장에서는 업무시설 또는 사무소로 표기되었기 때문이라 판단된다.

현장조사에 확인할 수 있었던 특징은 대상지에서의 일반음식점의 세부 종류에 관한 것이다. 대상지의 일반음식점 대부분은 맥주와 소주 등의 주류를 함께 제공하는 일반 맥주집 또는 호프집, 포차가 많았다. 패밀리레스토랑 등의 가족 단위의 음식점은 그에 비해 적었다.



출처: 카카오맵 로드뷰

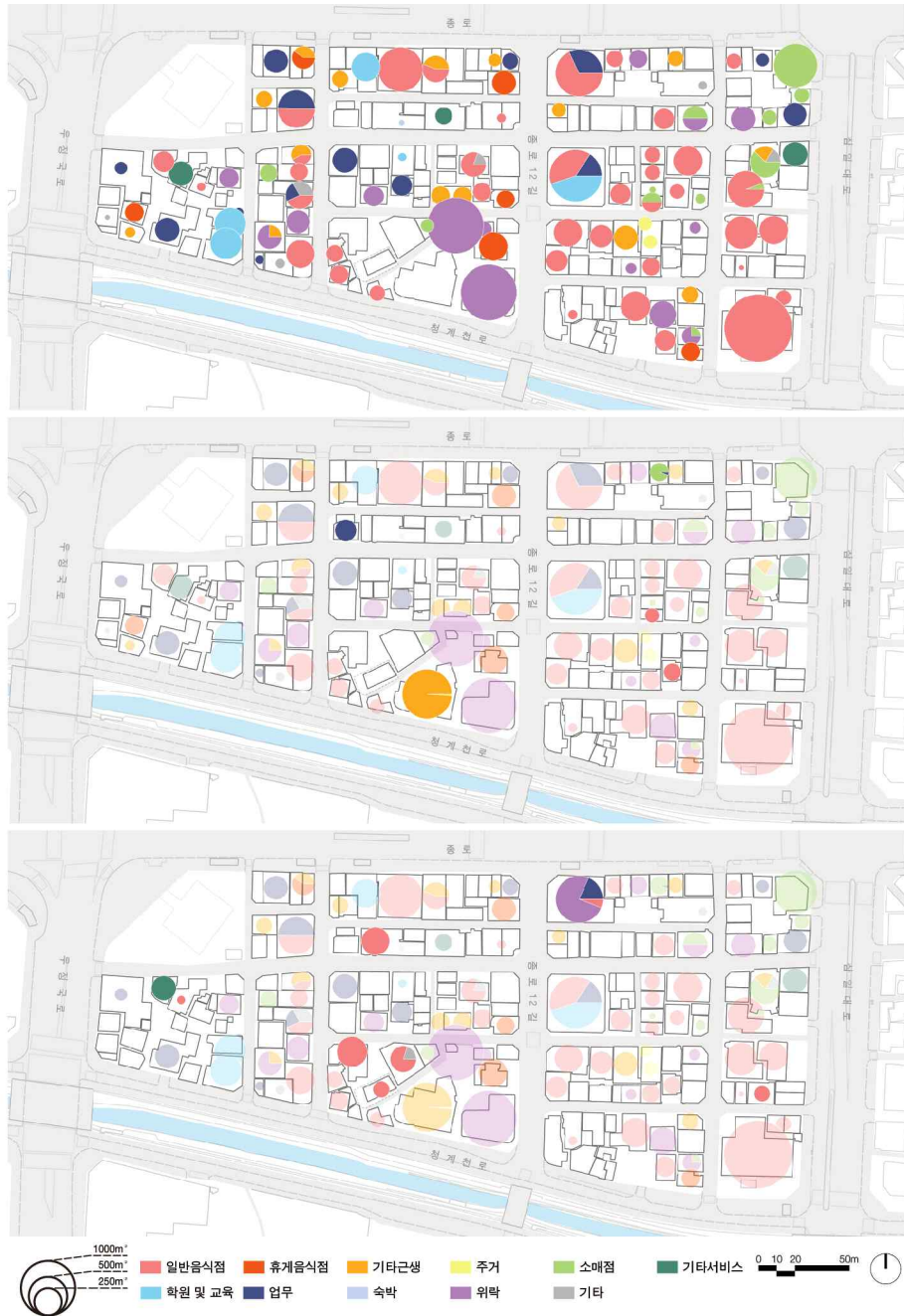
[그림 3-8] 대상지 내 일반음식점 밀집 모습
삼일대로19길(좌), 우정국로2길(우)

2. 건축물 용도 변화

(1) 지하 1층 용도 변화

건축물대장 자료를 통한 2000년에서 2020년까지 총 13건의 용도변화를 확인하였다. [그림 3-9]을 보면 2000년에서 2010년까지는 5건을 확인, 2010년에서 2020년까지는 8건 확인하였다. 13건의 변화 중 8건이 일반음식점 용도로의 변화를 확인하였다. 대상지 외각에서는 기타근생과 기타서비스, 위락시설로의 용도 변화를 확인하였지만, 내부에서는 모두 일반음식점으로 용도 변화하였으며 다른 용도에 비해 소규모의 변화로 확인되었다.

주용도에 대한 자료는 앞서 이야기했듯이 과거의 사진 자료를 통한 지하 1층 용도를 식별하기 어려웠으며 2020년 자료 또한 특정 건축물에서 지하 1층의 접근이 어려웠기 때문에 정확한 데이터를 수집 할 수 없었다.



[그림 3-9] 지하 1층 연면적 분포 변화
 2000년 용도별 연면적 분포도(상), 2010년 용도별 연면적 분포도(중),
 2020년 용도별 연면적 분포도(하)

(2) 지상 1층 용도 변화

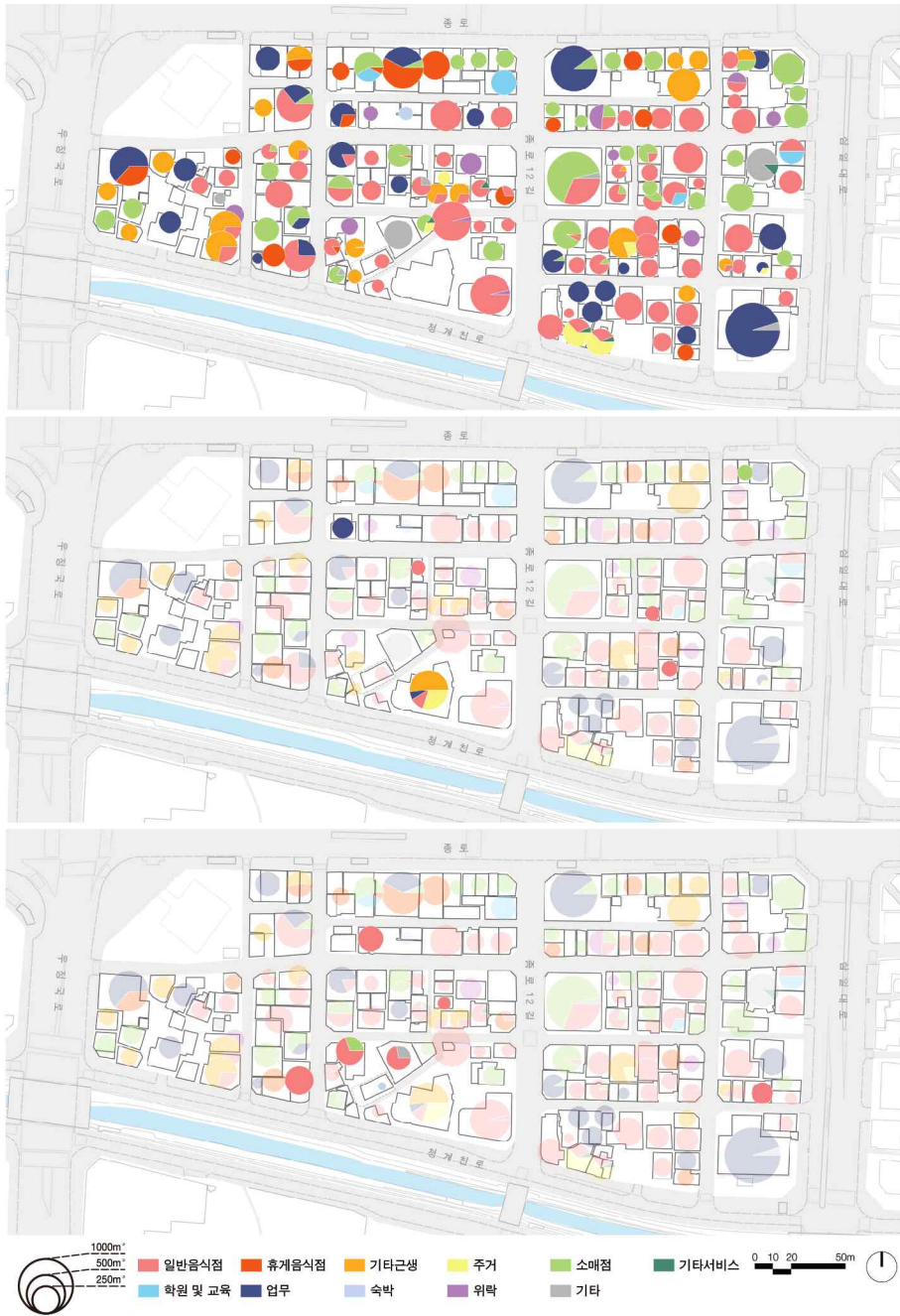
먼저 건축물 용도에 따른 연면적 분포도를 살펴보면 지하 1층과 동일하게 일반음식점의 증가를 볼 수 있었다. 2000년에서 2020년 동안 12건의 변화를 확인하였다. 특히 2010년도와 2020년도 사이에 나타난 6곳의 용도 변화 모두 일반음식점으로 변화되었다. 대상지 내부에서 주로 용도 변화가 일어났고, 청계천 변에서도 용도 변화를 확인하였다.

건축물 주용도 자료에서는 구체적인 변화와 더 많은 변화를 확인할 수 있었다. ‘서울 도심부 발전계획: 도심부 토지이용 및 경관변화’에 제공된 2003년의 자료와 카카오맵의 2010년, 현장조사의 2020년 자료를 비교하였다.

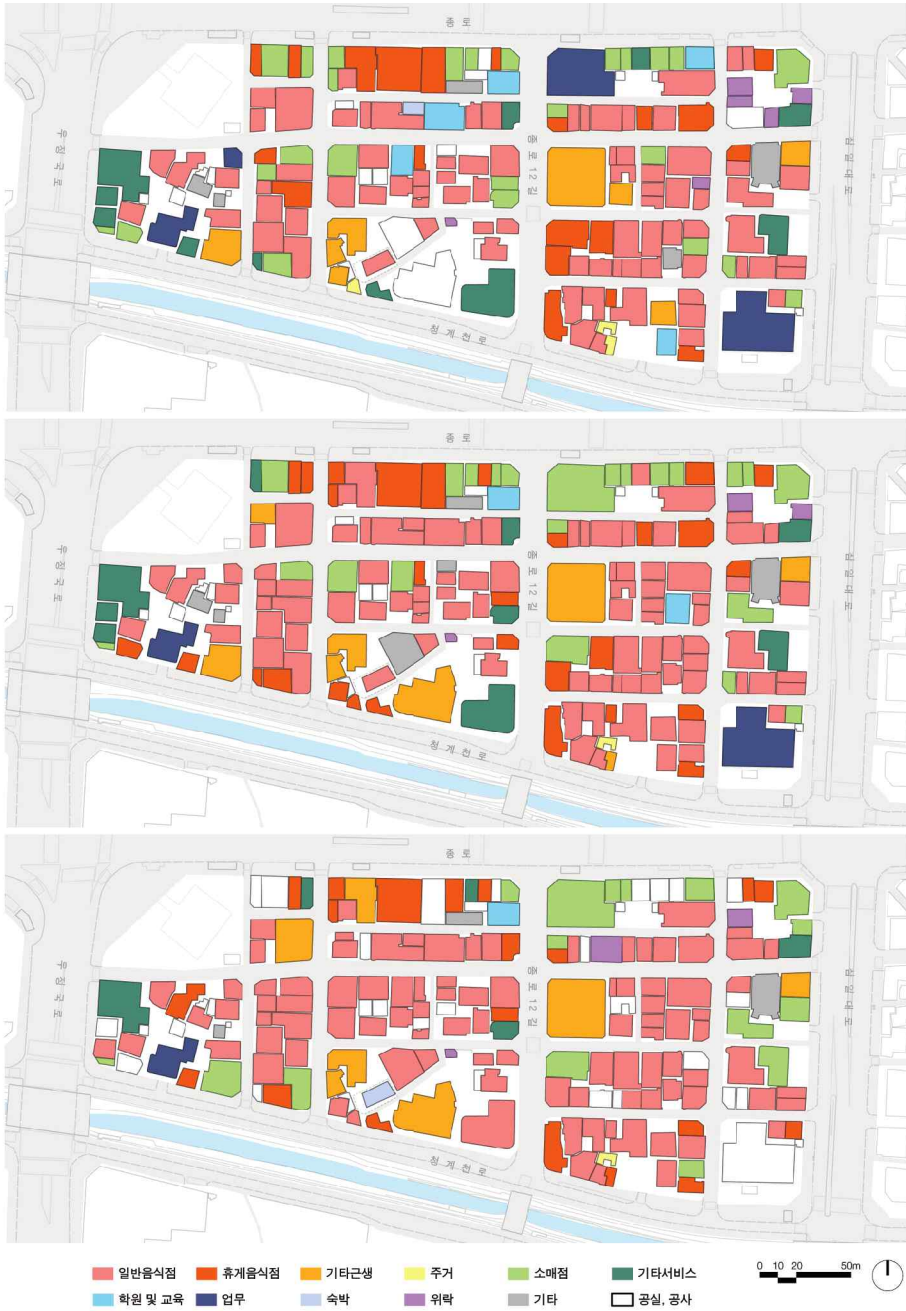
청계천 변에서 소매점, 일반음식점, 휴게음식점, 숙박 용도의 변화를 확인했다. 대신 이로 인해 기타서비스와 소매점, 기타 용도는 줄어들었다. 이는 청계천 변에서의 보행량 증가와 도시경관 개선에 의한 것으로 판단이 된다. 특히 2004년에서 2010년 동안 휴게음식점으로의 변화가 눈에 띄며, 2010년도에 여행사, 은행, 주차장이었던 건물이 2020년에는 일반음식점과 숙박 용도로 바뀌었다.

대상지 내부에서도 용도 변화를 확인하였는데 기타서비스, 학원 및 교육, 소매점의 용도가 일반음식점으로 변화하였다. 2004년에는 5개의 학원 및 교육 용도가 있었으나, 2010년에는 2개, 2020년에는 1개로 줄어들었다. 2010년에 ‘홍실주단’과 ‘종각주단’이 있었으나 2020년 현재에는 일반음식점과 공실로 변하였고, 약국과 슈퍼였던 건물은 현재는 공실로 있으나 간판을 통해 그 자리에 일반음식점과 카페로 사용했던 것을 알 수 있었다.

종로 변에서는 2010년에서 2020년 동안 소매점과 휴게음식점이 줄어들었다. 이들은 다른 용도로 대체되지 않고 공실로 남겨진 것을 확인하였다.



[그림 3-10] 지상 1층 연면적 분포 변화
 2000년 용도별 연면적 분포도(상), 2010년 용도별 연면적 분포도(중),
 2020년 용도별 연면적 분포도(하)



[그림 3-11] 지상 1층 건축물 주용도 변화
2003년 건축물 주용도(상), 2010년 건축물 주용도(중), 2020년 건축물 주용도(하)

[표 3-3] 지상 1층 2010년과 2020년의 건축물 용도 비교

위치	2010년도 용도	2020년도 용도
청계천 변	기타서비스, 기타 예시) 종로구 관철동 32-4 	일반음식점, 휴게음식점, 숙박, 소매점 예시) 종로구 관철동 32-4 
	예시) 종로구 관철동 288 	예시) 종로구 관철동 288 
대상지 내부	기타서비스, 학원 및 교육, 소매점 예시) 종로구 관철동 19-21 	일반음식점 예시) 종로구 관철동 19-21 
종로 변	소매점, 휴게음식점 예시) 종로구 종로2가 75-4 	공실 예시) 종로구 종로2가 75-4 

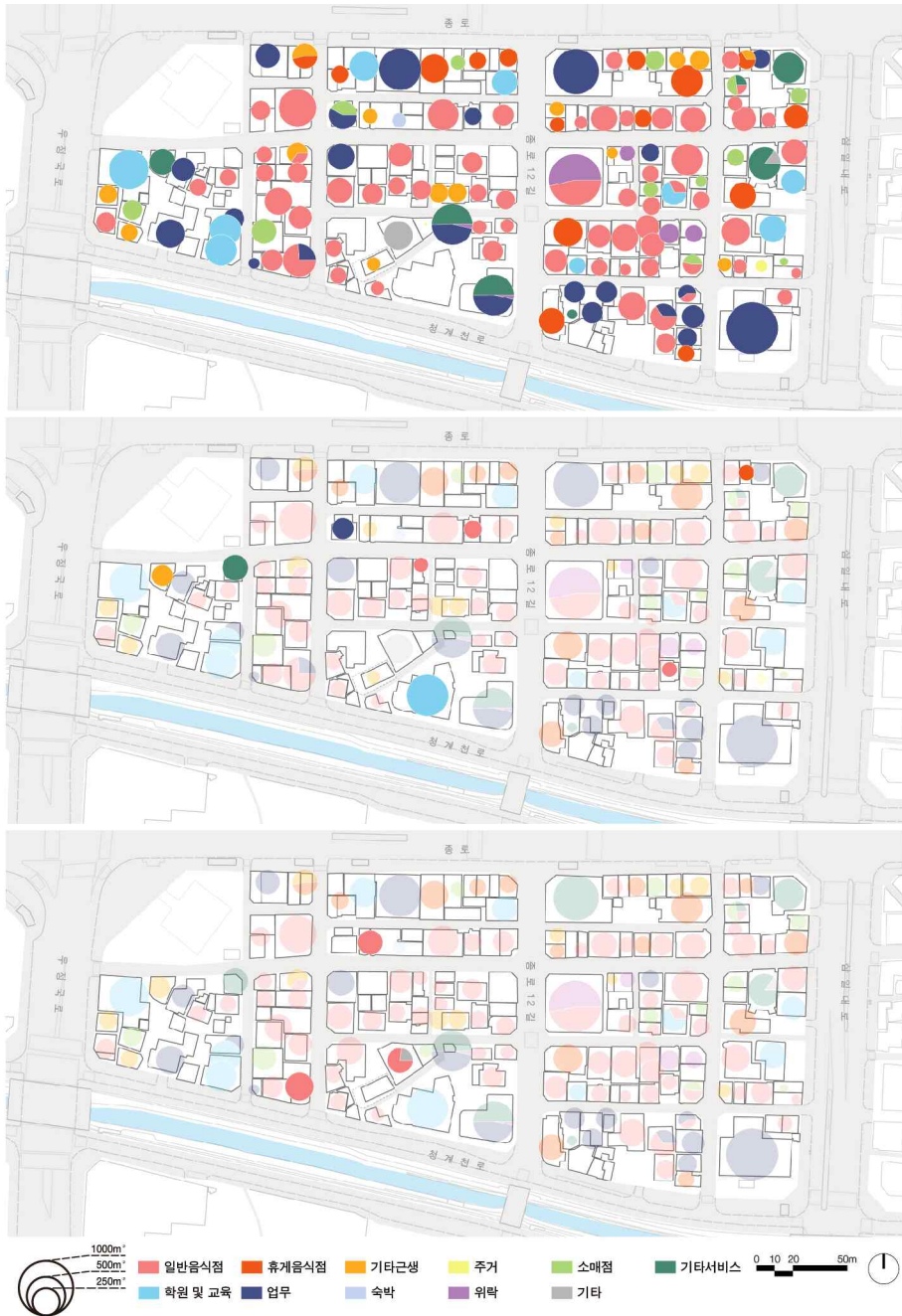
(3) 지상 2층 용도변화

건축물대장의 용도별 연면적 자료에 의하면 2000년부터 2020년까지 11건의 용도 변화를 확인할 수 있었으며, 2000년에서 2010년까지는 8건, 2010년부터 2020년까지는 3건을 확인하였다. 2000년에서 2010년의 변화를 보면 비교적 다른 층에 비해 대상지 전반에서 일어났다. 또한, 다른 두 층의 용도 변화와 비슷하게 일반음식점으로의 용도 변화가 가장 많이 확인되었다. 2000년에서 2010년까지는 대상지 외각에서의 다양한 용도 변화와 내부에서의 일반음식점으로의 용도 변화가 함께 일어났고 2010년에서 2020년 동안에는 모두 대상지 내부에서의 일반음식점으로의 변화임을 확인했다.

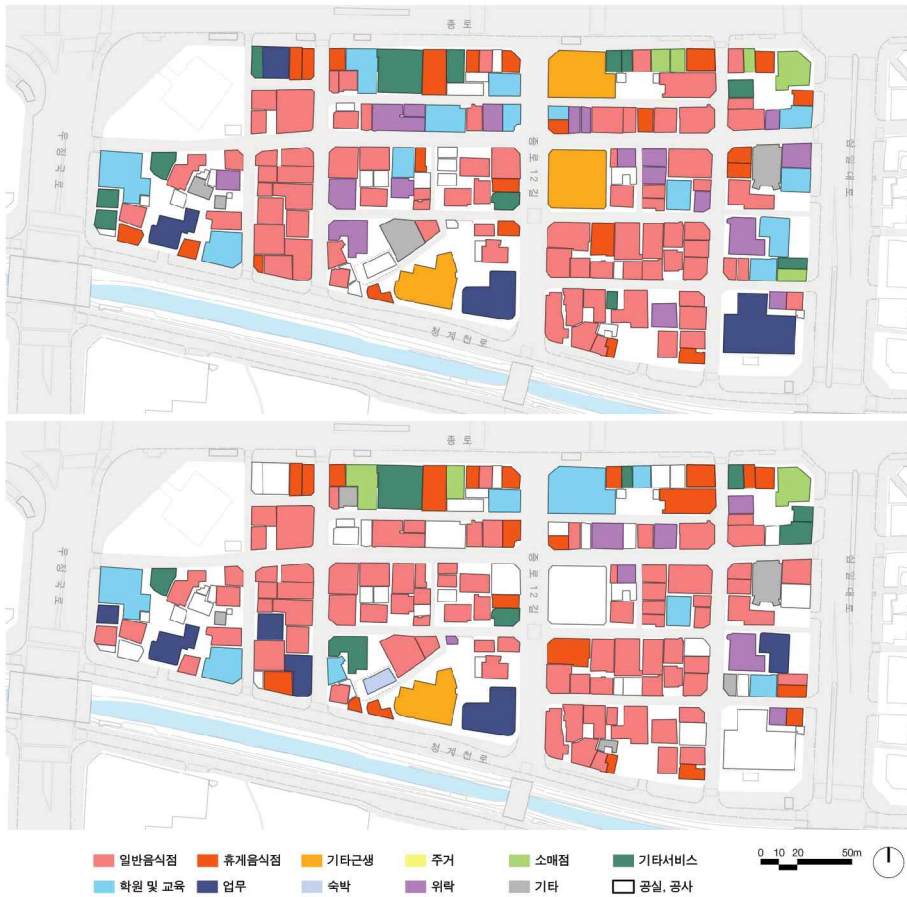
2000년에 대한 자료는 제공 받을 수 없어, 2010년과 2020년에 대해서만 현장조사와 카카오 로드맵을 통한 건축물 주용도를 비교해 보았다. 먼저 위락 용도의 감소를 확인할 수 있었다. 대상지 내부에 고루 분포하고 있었던 위락 시설이 2020년에는 삼일대로 주변을 제외하고 일반음식점, 기타서비스로 변화한 것을 알 수 있었다. 2010년에는 주로 노래방, DVD방이었던 매장이 호프, 이자카야 등으로 변화였다.

그리고 대상지 내부에 위치했던 학원 및 교육 용도의 건물은 일반음식점과 휴게음식점으로 변화였다. 그러나 2010년과 2020년 동일하게 외국어를 중심으로 한 성인들을 위한 학원이 위치하였다.

또한, 2010년에는 고루 분포했었던 휴게음식점이 2020년에는 종로, 삼일대로, 청계천로, 종로12길의 주요 가로변에 위치하게 되었다. 2020년에 새로 생긴 휴게음식점은 모두 카페였으며, 종로 변에는 제과점, 패스트푸드점이 2010년부터 계속 위치 하고 있었다.



[그림 3-12] 지상 2층 연면적 분포 변화
 2000년 용도별 연면적 분포도(상), 2010년 용도별 연면적 분포도(중),
 2020년 용도별 연면적 분포도(하)



[그림3-13] 지상 2층 건축물 주용도 변화
2010년 건축물 주용도(상), 2020년 건축물 주용도(하)

[표3-4] 지상 2층 2010년과 2020년의 건축물 용도 비교

위치	2010년도 용도	2020년도 용도
대상지 내부	<p>위락 예시) 종로구 관철동 180</p> 	<p>일반음식점, 기타서비스 예시) 종로구 관철동 180</p> 
	<p>학원 및 교육 예시) 종로구 관철동 18-1</p> 	<p>일반음식점, 휴게음식점 예시) 종로구 관철동 18-1</p> 
주요 가로 변	<p>일반음식점, 기타서비스, 소매점, 학원 및 교육 예시) 종로구 종로2가 71-5</p> 	<p>휴게음식점 예시) 종로구 종로2가 71-5</p> 
	<p>예시) 종로구 관철동 10-1</p> 	<p>예시) 종로구 관철동 10-1</p> 

3. 건축물 용도 변화 결과와 특징

이상의 분석에서 2000년에서 2020년 동안의 건축물 용도의 연면적 변화를 살펴보고, 더 정확한 변화를 확인하기 위해 2010년과 2020년의 현장조사 카오 로드맵을 통해 건축물 주용도에 대해서 살펴보았다.

그 결과, 지하 1층, 지상 1층과 2층에 대해서 공통적으로 2000년에서 2010년 동안에는 대상지 전반에서 비교적 다양한 용도로의 변화를 확인하였지만, 2010년에서 2020년 동안의 변화는 대상지 내부 골목에서 일반음식점으로서의 변화가 집중되어 나타났다는 것이다. 과거 소매점, 업무, 학원, 위락시설 등 다양한 용도가 있어 서로 다른 목적을 가지는 비교적 다양한 이용자들이 있었던 것에 반해, 2010년과 2020년 사이의 빈번한 일반음식점 용도로의 변화로 인해 현재의 대부분의 이용자가 관철동을 식사 또는 가볍게 술을 마시기 위해 찾아가는 먹자골목으로 인식하고 있을 가능성이 높다.

세부적으로 눈에 띄는 특징은 소매점과 위락용도의 감소이다. 이 두 용도는 대부분 일반음식점으로 변화되었으며, 소매점의 감소는 지상 1층에서 많이 관찰되었고 위락용도의 감소는 지상 2층에서 관찰되었다. 특히 소매점의 경우 종로 변에 있었던 의류, 신발 등의 대형 프랜차이즈 가게와 골목 내부의 주단상가, 약국 등의 일반 가게의 감소가 모두 확인되었다.

또한, 이번 분석을 통해 용도의 변화는 미미하지만, 가로에 대해 적극적으로 대응하는 형태의 건축물 변화를 확인할 수 있었다. 이와 같은 변화는 청계천 변에서 확인할 수 있었는데, 업무용도가 일반음식점으로 변하면서 지상 1층의 창을 크게 내어 개방감을 높이는 구조로의 변화, 일반음식점으로 용도의 변화는 없으나 청계천 변으로 출입문을 변경하여 기존 주차장의 기능을 축소한 변화 등을 확인할 수 있었다.

3절 프랜차이즈 업종 분석

1. 프랜차이즈 업종 현황

대상지에는 2020년 4월 기준 지상 1층과 2층에 각각 124개, 76개의 프랜차이즈 가게가 위치하여, 총 200개의 프랜차이즈 가게가 있다. 일반음식점으로는 ‘교촌치킨’, ‘BBQ’, ‘BHC’, ‘새마을식당’ 등의 치킨과 고기구이를 판매하는 가게가 많았으며, 휴게음식점으로는 ‘할리스커피’와 ‘KFC’ 등의 카페와 패스트푸드점, 소매점은 ‘gs25’, ‘미니스톱’ 등의 편의점이 많았다. 프랜차이즈 업종에서도 2절에서의 건축물 용도 현황과 유사하게 일반음식점 용도가 가장 많았으며, 117개로 전체의 58%를 차지했다. 휴게음식점과 소매점이 각각 20%(41개), 11%(23개)를 차지하여 다음으로 많은 것으로 확인되었다.

소매점 프랜차이즈 가게 예시



학원 및 교육 위락 2% 2%
기타서비스 7%

소매점 11%

휴게음식점 20%

일반음식점 58%

휴게음식점 프랜차이즈 가게 예시



일반음식점 프랜차이즈 가게 예시

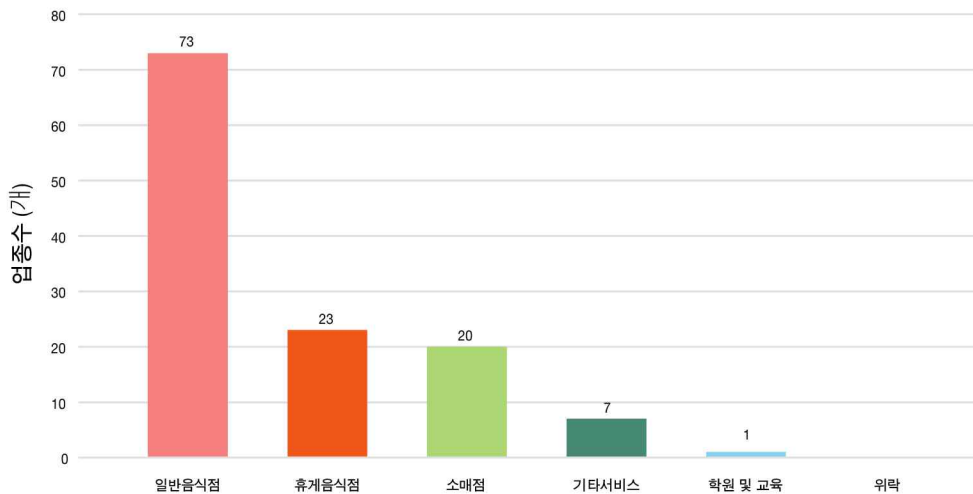


[그림 3-14] 지상 1, 2층 프랜차이즈 업종 비율

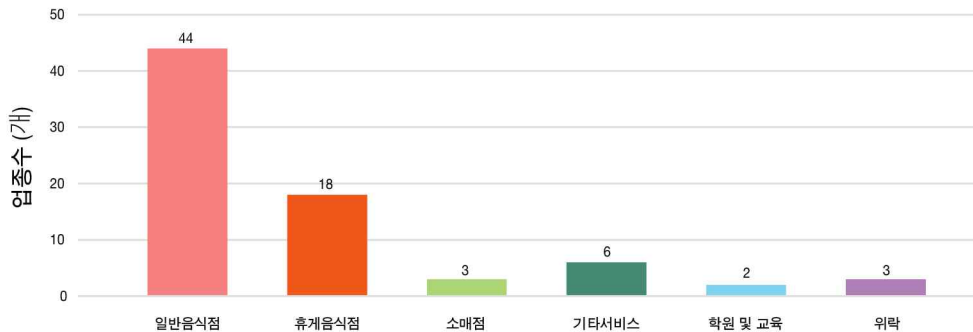
[표 3-5] 관철동 대표 프랜차이즈

용도	대표 프랜차이즈	판매 물품 및 서비스
일반음식점	교촌치킨, BBQ, BHC	치킨
	새마을식당, 명륜진사갈비	고기구이
휴게음식점	할리스커피, 스타벅스	카페
	맘스터치, KFC	패스트푸드
소매점	gs25, 미니스톱	편의점

[그림3-15]와 [그림3-16]의 층별 프랜차이즈 용도별 개수를 보면 지상 1층의 경우 다른 용도에 비해 일반음식점의 용도가 압도적으로 많으며 지상 2층과 비교하여 소매점의 용도가 많았다. 휴게음식점, 기타서비스, 학원 및 교육 용도는 1층과 2층 비슷한 정도로 분포되어 있는 것을 알 수 있었다.



[그림 3-15] 지상 1층 프랜차이즈 용도별 개수



[그림 3-16] 지상 2층 프랜차이즈 용도별 개수

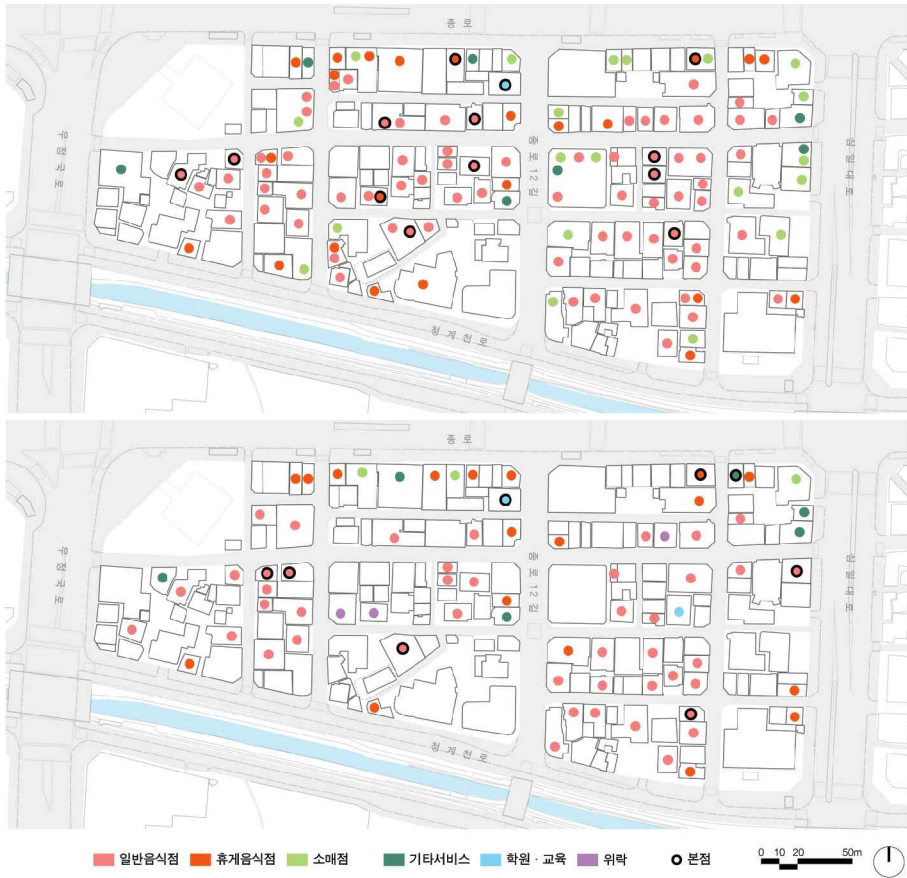
관철동에서 프랜차이즈 본점의 분포 정도를 확인해 본 결과, 지상 1층에 13개, 지상 2층에 8개가 분포하여 총 21개의 본점이 있었다. 이들도 대부분이 일반음식점이다. 프랜차이즈 업종은 대부분이 가맹점으로 운영이 되어지므로 본사에서 직접 관리하는 직영 매장인 본점은 그 회사를 상징하고 대표하는 매장이다. 이러한 프랜차이즈 본점이 관철동에 집중되어 있다는 것은 프랜차이즈 업계에서 인식하는 관철동 지역의 상권의 중요성을 알 수 있었다.

[표 3-6] 프랜차이즈 본점 현황

구분	일반음식점	휴게음식점	기타서비스	학원 및 교육
지상 1층	9	3	0	1
지상 2층	5	1	1	1

[그림 3-17]의 프랜차이즈 분포도를 보면 지상 1층과 2층 모두 대상지 전반에 프랜차이즈 업종이 고루 분포해 있으며 대부분의 건축물에 프랜차이즈 가게가 입점해 있는 것을 확인할 수 있었다. 다만, 대상지 외각보다 내부에 프랜차이즈 업종이 다소 더 입점해 있는 것을 알 수 있었으며, 특히 프랜차이즈

본점은 대부분이 대상지 내부에 위치하고 있었다.



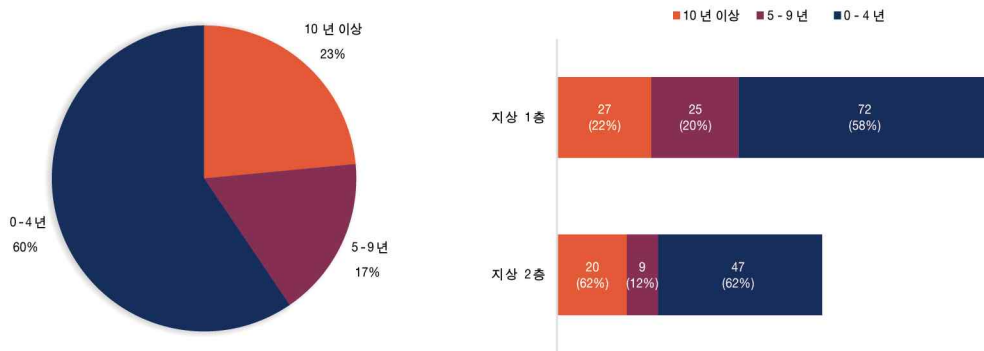
[그림 3-17] 프랜차이즈 분포도

지상 1층 프랜차이즈 분포도(상), 지상 2층 프랜차이즈 분포도(하)

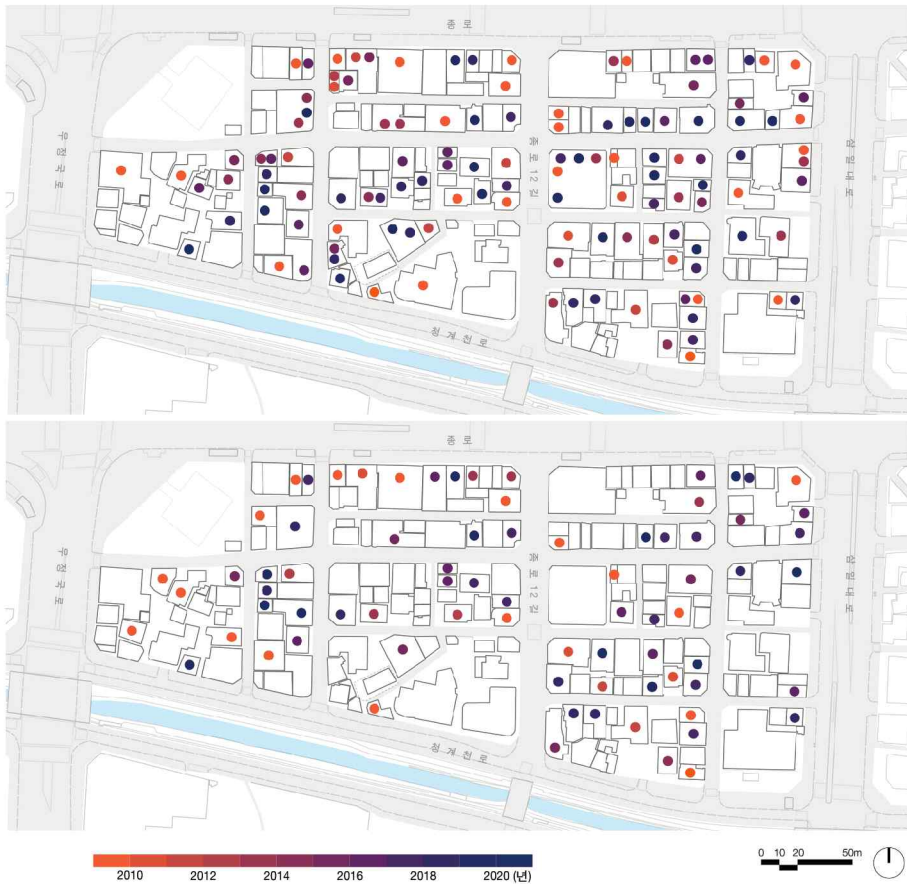
2. 프랜차이즈 업종 변화

(1) 프랜차이즈 입점년도

먼저 현재의 프랜차이즈 업종들이 언제부터 관철동에 자리하게 되었는지 알아보았다. [그림3-18]과 [그림3-19]를 살펴보면, 지상 1층 프랜차이즈 업종 중 대부분이 비교적 최근에 대상지에 자리한 것을 알 수 있었다. 개업한 지 10년 이상 된 프랜차이즈 가게는 23%(지상 1층은 22%, 2층은 26%)인 것에 비해, 5년 미만인 가게는 60%(지상 1층은 58%, 지상 2층은 62%)이다. 그리고 종로, 삼일대로, 종로12길, 우정국로의 주요 가로변은 비교적 10년 이상 계속 같은 자리에 위치하는 가게가 다소 있으나 대상지 내부는 대부분이 개업한 지 5년이 되지 않은 가게들이 많았다.



[그림 3-18] 프랜차이즈 업종 입점기간 비율(좌), 층별 입점기간별 프랜차이즈 업종 개수(우)



[그림 3-19] 프랜차이즈 입점년도
지상 1층 프랜차이즈 입점년도(상), 지상 2층 프랜차이즈 입점년도(하)

(2) 2010년 프랜차이즈 업종 현황 비교

대상지 내부의 프랜차이즈 업종이 과거에도 현재와 비슷한 분포를 하고 있었는지 확인하기 위해 2010년의 프랜차이즈 업종 현황과 비교해 보았다.

2010년에는 지상 1층과 2층에 215개의 프랜차이즈 업종이 분포하고 있었으며, 현재와 비교하여 15개 많은 것을 확인할 수 있었다. 지상 1층이 139개가 위치하였고 지상 2층이 2020년과 동일하게 76개 위치하였다. 1층에서 15개의

업종이 감소하였다. 용도에 대해 구체적으로 보면 2010년에는 2020년보다 전반적으로 일반음식점 비중이 많아졌다.



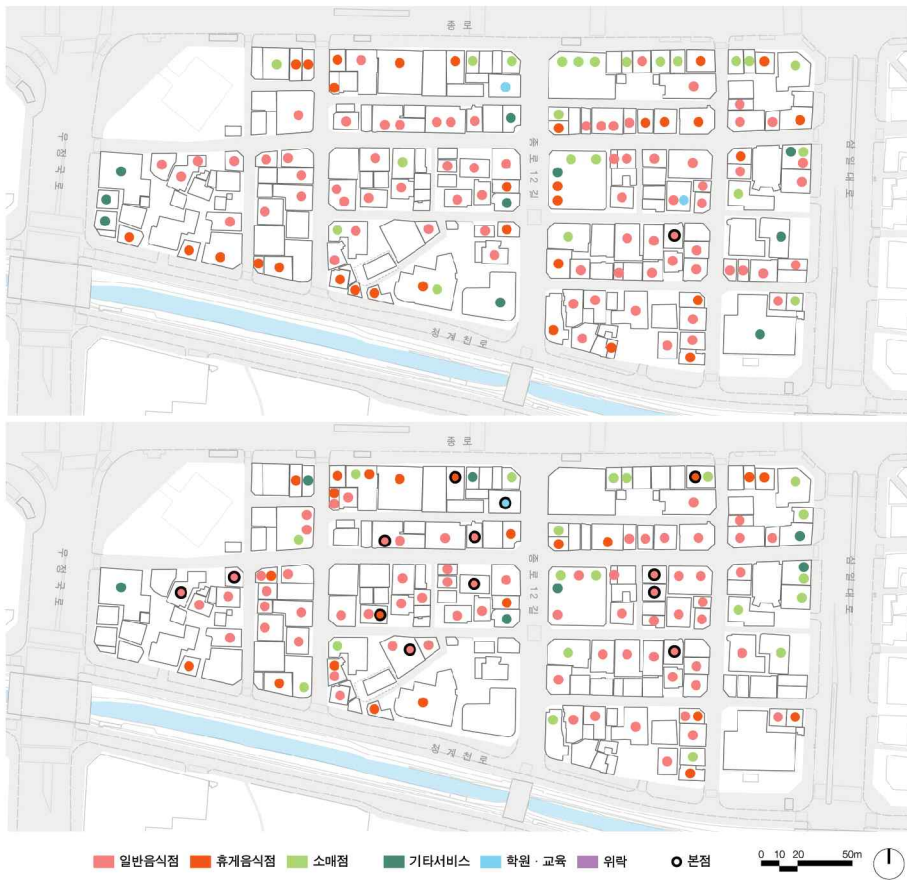
[그림 3-20] 2010년, 2020년 지상 1, 2층 프랜차이즈 용도별 프랜차이즈 개수 비교

다음으로 층별 프랜차이즈 분포도를 비교해 보았다. 2010년의 프랜차이즈 본점에 대한 자료는 구하기 어려워 2010년 프랜차이즈 분포도에서는 업종 용도에 대해서만 구분하였다.

지상 1층 2010년 프랜차이즈 분포도를 보면 2020년에 비해 더 대상지 전반에 고루 분포되어 있는 것을 확인할 수 있다, 2010년에 비해 2020년에는 종로 변과 청계천로 변의 프랜차이즈 업종의 개수가 줄어들었다. 종로 변의 경우 소매점의 프랜차이즈 가게가 주로 감소했고 청계천로 변에서는 휴게음식점의 프랜차이즈 가게가 감소했다. 이때 감소한 프랜차이즈 가게를 살펴보면, ‘WHO.A.U’, ‘로엠’의 의류 판매점, ‘파리바게뜨’, ‘던킨도너츠’, ‘엔제리너스’와 같은 카페, ‘베니건스’와 같은 패밀리레스토랑이 감소했다. 이들은 소매업과 휴게음식점 용도의 대기업 또는 중견기업 프랜차이즈 가게들이다.

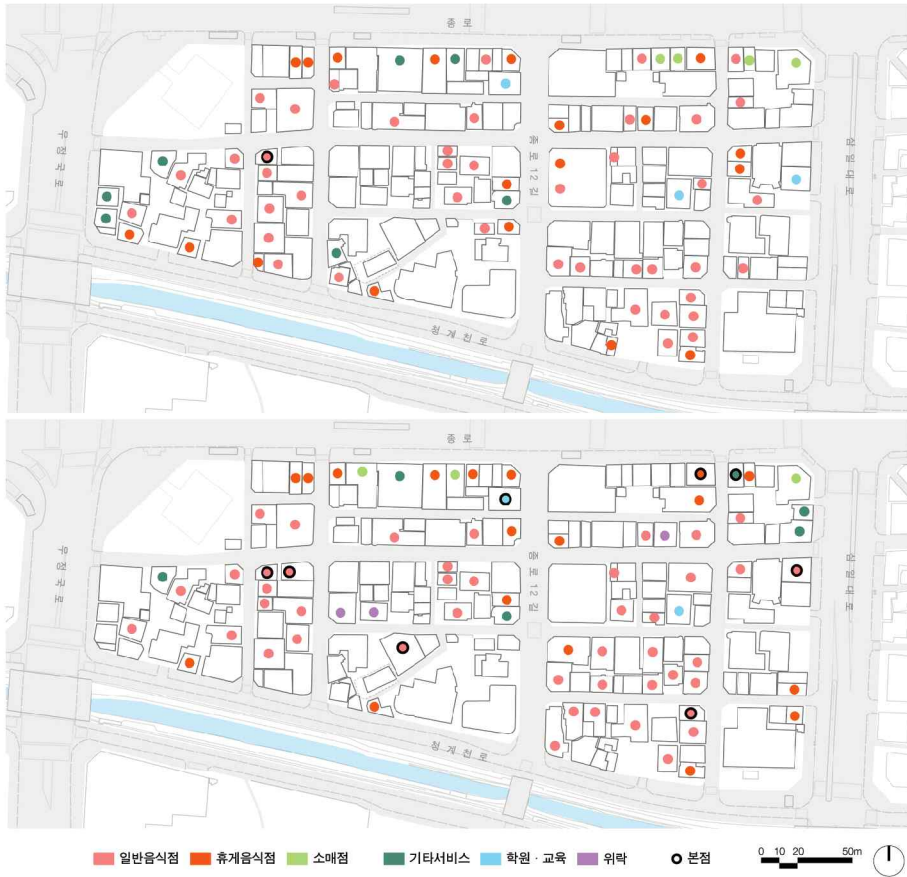
또한, 통계적으로는 큰 변화를 보기 어려웠던 일반음식점 용도에서 현장조

사를 통해 일반음식점의 세부 업종의 다양성이 줄어들었다는 것을 확인하였다. 2010년에는 서양식, 한식, 일식, 중식 등 비교적 다양한 편이었던 것에 비해 2020년의 프랜차이즈 업종은 ‘교촌치킨’, ‘60계치킨’, ‘하남돼지집’, ‘명륜진사갈비’와 같이 치킨집과 고기구이집 프랜차이즈 가게가 많았다.



[그림 3-21] 지상 1층 프랜차이즈 분포 변화
2010 프랜차이즈 분포도(상), 2020 프랜차이즈 분포도(하)

지상 2층의 프랜차이즈 분포도는 대상지 내부와 대상지 외부의 변화를 더 분명히 보여주었다. 2010년에는 종로, 청계천로, 우정국로의 큰 가로 주변에 프랜차이즈 업종이 밀집했었으나, 2020년에는 대상지 내부에 많이 분포하는 것을 확인할 수 있었다. 특히 종로12길을 기준으로 대상지 동편으로 프랜차이즈 가게가 많이 입점하게 되었다. 대상지 내부에서 주로 일반음식점 용도의 프랜차이즈 가게가 증가했다. 지상 1층과 유사하게 청계천 변의 휴게음식점 용도의 프랜차이즈 가게의 감소가 눈에 띄며, 기타서비스 용도의 프랜차이즈 가게의 감소도 확인되었다. 증가한 프랜차이즈 가게들을 보면 ‘60계치킨’과 같은 전국에 가맹점을 가지는 큰 규모의 프랜차이즈 가게들도 보였지만, 가맹점을 5개 미만으로 가지는 비교적 작은 크기의 프랜차이즈 가맹점들이 증가한 것을 확인하였다.



[그림 3-22] 지상 2층 프랜차이즈 분포 변화
2010 프랜차이즈 분포도(상), 2020 프랜차이즈 분포도(하)

3. 프랜차이즈 업종 변화 결과와 특징

대상지의 지상 1층과 2층에 대해 2010년과 2020년의 프랜차이즈 업종 분포 현황에 대해 비교하고, 2020년의 프랜차이즈 업종에 대해선 입점시기에 대해 알아보았다. 프랜차이즈 업종 변화에 대한 결과는 다음과 같다.

첫째, 관철동 저층부의 상권은 대부분이 프랜차이즈 상권으로 2010년에도 이미 골목상권까지 진출하였지만, 더 깊이 진출한 것을 확인할 수 있었다. 특히 지상 2층의 경우 대상지 외곽의 프랜차이즈 업종 수보다 골목에서의 업종 수가 증가한 것을 확실하게 알 수 있다.

둘째, 프랜차이즈 가게들이 2010년에 이미 많이 있음에도 불구하고 2020년의 프랜차이즈 업종 입점시기가 5년 미만인 경우가 60%인 것은 용도에 대해서 큰 변화는 없지만 가게 운영자가 프랜차이즈 창업을 하고 같은 자리에서 계속해서 운영하는데 어려움을 겪는 것을 알 수 있었다.

마지막으로는 일반음식점 용도의 프랜차이즈 업계에서 관철동 상권의 중요성이 커진 것을 확인하였다. 과거에는 소매점 휴게음식점의 대기업 프랜차이즈 가게들이 많았으나 그 수가 줄어들었고, 대신에 본점을 관철동에 둔 일반음식점 프랜차이즈들이 골목에 분포하고 일반음식점 용도의 대기업 프랜차이즈가 등장하였다.

4절 공실 분석

1. 공실 현황

2020년 1월과 4월 대상지에서의 공실 건축물을 대상으로 현장조사하였다. 그 결과, 지상 1층의 공실 수는 총 25개로, 그중에서 층 전체가 공실인 곳은 20곳이고, 층 전체가 아닌 일부 공실은 5곳이었다. 지상 2층의 공실 수는 20개로, 모두 층 전체가 공실이었다. 이 중에서는 건물 전체가 공실인 경우가 있었는데, 9개의 건축물의 전체 공실을 확인할 수 있었다.

공실 비율을 확인해 보면 지상 1층의 경우 대상지 총 184개의 건축물 중 25개의 공실로, 13.6%의 건축물에서 공실을 확인할 수 있었으며, 지상 2층의 경우 대상지의 10.9%의 건축물에서 공실이 발생했음을 확인하였다. 관철동이 서울 중심 상권인 것을 고려하면 높은 공실 비율이라고 할 수 있다.

또 [그림 3-23]의 공실 분포도를 확인하면, 비교적 전반적으로 공실이 분포하고 있다고 볼 수 있지만, 미미하게 종로 변을 중심으로 조금 더 많은 공실 건축물이 분포해 있는 것을 확인할 수 있었다.



[그림 3-23] 공실 분포도

지상 1층 공실 분포도(상), 지상 2층 공실 분포도(중), 건물 전체 공실 분포도(하)

5절 분석 결과와 변화 유형화

1. 분석 결과

관철동은 과거 시전의 모습이 남아있는 주단상가들이 있었으며, 학원 및 교육 용도와 술집 등의 위락용도가 밀집해 있는 특성을 가졌으나, 2000년대 이후 많은 프랜차이즈 가게들이 입점하게 되었다. 여기에서는 건축물 용도 분석과 프랜차이즈 업종 분석을 통해 이와 같은 특징들이 2000년에서 2020년 동안 어떠한 변화를 경험했는지 살펴보았다.

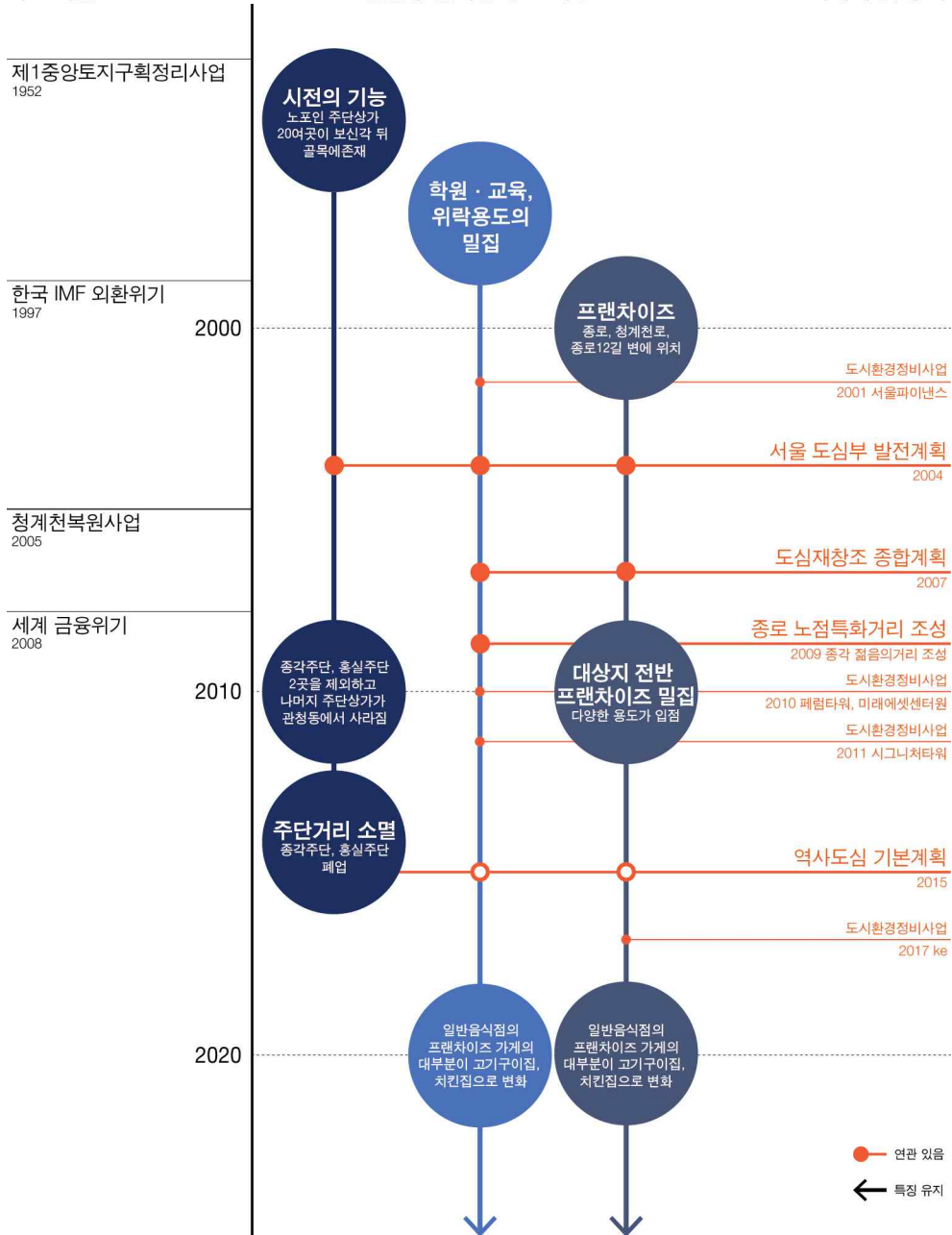
2000년과 2010년 동안 청계천복원사업으로 청계천이 서울을 대표하는 주요 관광지가 되었고 ‘서울 도심부 발전계획’, ‘도심재창조 종합계획’ 등으로 관철동을 포함한 주변지역이 함께 서울 주요 관광지로 주목 받게 되었다. 이로 인하여 휴게음식점, 소매점, 일반음식점 등 다양한 프랜차이즈 업계가 관철동에 입점하게 되었다. 또한 관철동 골목에 위치하고 있었던 대부분의 주단상가들이 사라지고 2010년에는 2곳만 남게 되었다.

2010년에서 2020년까지 관철동 주변에 오피스 건축물들이 준공되면서 관철동 인근지역의 업무용도 기능이 강화되었다. 이와 동시에 관철동의 일반음식점의 용도가 증가하였으며, 이는 관철동의 주변 직장인 이용자 수가 증가한 것과 연관이 있다. 관철동 골목상권을 이루고 있었던 가게들도 이에 따라 프랜차이즈 일반음식점으로 변화되었다. 남아있었던 주단상가 2곳도 높아진 임대료로 인해 폐업하게 되었다. 학원 및 교육 용도도 약간 줄어들었고 위락용도의 경우, 그 수는 줄어들었으나 술집의 성격이 강한 일반음식점 가게들이 여전히 많이 존재하고 있었다.

주요사건

관철동 건축물 용도 특징

도시계획 및 정책



[그림 3-24] 분석 결과

2. 변화 유형화

앞에서 이야기한 2000년대 이후 관철동이 경험한 변화 속에서 관철동만이 가지는 몇 가지 주목할만한 점들이 있었다. 관철동 주단거리의 변화, 공구상가 배후지역으로써의 변화, 위락용도 밀집과 성격의 변화, 가로활성화 용도의 증가이다. 이 주목할 변화들은 다음 장에서 구체적으로 변화 이전의 상황과 관련하여 대상지 주변지역과의 관계를 살펴보고자 한다. [표 3-7]은 변화 양상에 대한 내용을 정리한 것이다.

[표 3-7] 관철동 공간변화 양상

변화	내용
관철동 주단거리의 변화	관철동에 있는 주단상가들은 과거 시전의 흔적을 찾아볼 수 있었던 노포였다. 90년대 후반에는 20여곳이나 존재하고 있었다. 하지만 2000년대 이후 급감하였고, 현재는 찾아볼 수 없다. 주단거리가 어떠한 형태와 이유로 성장을 하고 소멸하게 되었는지 살펴보았다.
공구상가 배후지역으로써의 변화	관철동은 이름에서도 알 수 있듯이 과거에는 ‘철물점’이 있었던 장소였다. 실제로 관철동과 바로 인접한 관수동과 을지로 일대에는 많은 공구상가들이 존재하고 있다. 하지만 2000년대 이후 주변 청계천 공구상가와와의 연관성을 찾아보기 힘들었다. 따라서 주변 공구상가와와의 관계가 어떻게 형성되었고 약해지게 되었는지 살펴보았다.
위락용도 밀집과 성격의 변화	관철동은 70년대부터 다양한 계층의 사람들이 찾았던 위락공간이었다. 하지만 현재의 관철동은 청년들이 모이거나 문화예술인들이 자주 이용하는 위락공간이 아니다. 또한, 2000년대 이후 위락용도의 업종이 감소하는 것을 확인하였다. 위락공간으로써의 관철동이 어떻게 형성이 되었고 최근의 이러한 변화에 무엇이 관련되어있는지 살펴보았다.
가로활성화 용도의 증가	‘서울 도심부 발전계획’과 ‘도심재창조 종합계획’에서 관철동의 보행과 가로활성화에 대해 강조하였으며, 선행연구를 통해 관철동 일대의 가로활성화 용도에 대한 증가를 확인하였다. 가로활성화 용도에 대해서 구체적으로 2000년과 2020년 사이에 나타난 관철동의 특징을 살펴보았다.

제4장 관철동의 공간변화 양상과 해석

1절 관철동 주단거리의 변화

관철동 주단거리는 종로 양복점들과 화신 백화점의 역사와 함께한다. 관철동 주단거리가 가지고 있었던 관철동의 장소성은 관철동 주변의 백화점과 양복점들과 함께 형성되었다. 따라서 이번 장에서는 종로의 백화점과 양복점들과 함께 관철동 주단거리가 어떻게 생기고, 쇠퇴하여 사라졌는지 알아보고자 한다.

1. 종로 주단상가와 맞춤양복점, 백화점의 등장

일제강점기에 시전이 있었던 자리에 주단포목점들이 밀집하게 되었고 맞춤양복점들이 등장하게 된다. 이후 화신백화점까지 등장하게 되면서 종로2가와 관철동 일대는 고급 의류 상권이 형성되었다.

관철동에 ‘드림전’ 이라고도 불리던 주단상가 혹은 주단포목점이 번성했다는 기록은 일제강점기인 1920년 기록에서 찾을 수 있었다. 이 당시 종로에는 ‘○○상점’, ‘○○상회’ 라는 간판을 내걸고 영업하던 비법인 개인들이 많이 존재하였던 것으로 보여진다. 이들 중에서는 본래 종로 시전에서 영업하지 않았으나 새롭게 상인으로서 큰 재력을 확보한 계층이 나타났다. 대표적으로 무관반열 집안의 김태희, 관리와 교육계 집안인 유진철, 명가의 후예인 유재명 등이 있다. 특히 김태희는 19세기 말부터 해방 이후까지 종로1가에서 포목상점인 수남상회(壽南商會)를 설립하였는데 가족기업으로 시작하여 1935년 8월엔

자본금 50만원의 주식회사로 성장시켰다. 이 당시 무역업에도 진출하여 일본의 인견 등의 직물을 수입하였고 1929년에 다른 직물무역상과 함께 경성견포상동맹회(京城絹布商同盟會)를 조직해서 운영하였다. 유진철도 종로1가에서 포목과 주단을 판매하였으며, 유재명은 종로2가에서 주단, 포목, 세모시 등을 판매하였다.⁴⁸⁾

조선 후기 시전에서는 100여종의 물품이 판매되었던 것에 비해서 이 당시 새롭게 등장한 시전 상인들 대부분은 포목과 비단에 집중하여 판매하였다. 이는 산업화와 개항으로 인한 무역업의 증가로 인해 외국 상인들과의 경쟁에 기존 상인들이 압박을 받게 되면서 새로운 상인들이 등장하게 되었고 직물류를 주로 유통하면서 주단과 포목에 대한 수요가 증가한 것으로 판단된다.⁴⁹⁾ 이와 관련하여 청일전쟁 이후 영국제 면제품, 중국산 견포, 일본산 방적사와 면포를 수입하게 되었는데 이로 인해 입전, 포목전, 청포전, 저포전 등이 타격을 입고 포전 정도가 상권을 유지했다는 기록이 있다.⁵⁰⁾

주단과 포목 상점 뿐만이 아니라 비슷한 시기 종로에는 고급 양복점과 백화점도 등장하게 된다. 1910년경에 조선인들이 일본인과 중국인들이 운영하는 양복점에서 기술을 배워 창업하면서 양복점들이 종로 일대에 생겨났다. 현재까지 계속 운영되어오고 있는 ‘종로양복점’도 1916년에 종각 사거리 근처 남대문로에 개점하였다.⁵¹⁾

1931년에는 지금의 종로타워 위치에 동아백화점과 화신백화점이 설립되었다. 1931년 1월에 최초의 조선인 백화점인 동아백화점이 4층 건축물로 세워졌고 같은 해 9월에 그 옆에 목조 2층의 화신백화점이 세워졌다. 이듬해 화신백

48) 홍성찬(2002), “한말, 일제하의 서울 종로상인 연구 - 포목상 김태희가의 “수남상회”운동을 중심으로”, 『동방학지』, 116(116)

49) 서울특별시 사사편찬위원회(2014), 『서울 2천년사 ②근대 서울의 경제와 개시』, 서울특별시 사사편찬위원회, p. 180

50) 전우용(2004), “근대 이행기(1894~1919) 서울 시전 상업의 변화”, 서울학연구, p.22

51) 정붓샘(2014), 『100년의 테일러: 종로양복점』, 국립민속박물관, pp.14, 32~33

화점은 3층 건축물로 중축 후 동아백화점을 인수하여 화신백화점은 유일한 조선인 백화점이 되었다.⁵²⁾ 1937년에는 화재로 인해 일부가 전소되어 연면적 8,264m² (2,500평)의 지하 1층, 지상 6층으로 증개축하였다. 이로 인해 당시 한국 최대의 백화점으로 등극하였다.⁵³⁾

이에 따라 주단상가, 양복점, 백화점이 있었던 관철동을 포함한 종로2가 일대는 고급의류 상권으로 자리하게 되었다. 또한, 당시 종로2가에 번성했던 귀금속공방과 함께 고려하면,⁵⁴⁾ 종로 상권은 일제강점기 시대부터 번성하였던 예물 등을 위한 고급의류, 귀금속을 취급하던 고급소비재 유통과 판매의 중심지였다고 할 수 있다.

2. 관철동 주단거리와 고급의류 상권의 재활성화

전쟁의 피해로 인한 제1중양토지구획정리사업 실시와 화학제품의 출현으로 인해 주단상가의 상권은 위축되었다가 1970년대 이후에 수요가 증가하여 재활성화되었다.⁵⁵⁾ 이 당시 주단상가는 관철동과 그 주변에 밀집해 있었던 양복점, 백화점과 함께 다시 번성하게 된다.

화신백화점은 일제강점기 말부터 운영이 어려워졌으나 1955년에 바로 건너편 지금의 제일은행빌딩에 신신백화점을 개점하였고 전쟁으로 손상된 화신백화점을 복구하였다. 신신백화점은 아케이드 형식의 2층 가건물이었으며 83년도에 철거되기 전까지 서울에서 가장 규모가 크고 오래된 가건물이었다.

신신백화점의 설립과 함께 관철동 주변으로 서울을 대표하는 백화점들이 밀

52) 강영삼(2008), 『일제 시기 근대적 일상과 식민지 문화』, 이화여자대학교출판부, p.139~141

53) 김병도, 주영혁(2006), 『한국 백화점 역사』, 서울대학교출판부, p.65

54) 명지선(2005), “서울시 귀금속 산업의 도시 형태적 특성에 관한 연구”, 서울시립대학교 석사학위논문, pp.52~53

55) 서울특별시 시사편찬위원회(2003), 『서울상공업사』, 서울특별시, p.882

집하였었다. 1960년 서울에는 총 7개의 백화점이 있었다. 그중 ‘신신백화점’, ‘화신백화점’, ‘천일백화점’, ‘종로백화점’의 4개는 종로에 위치하고 있었다. 이는 1950년 서울의 13개의 백화점 중 오직 화신백화점 1곳만 종로에 위치한 것과 비교하면 백화점의 중심지 역할이 종로 쪽으로 옮겨진 것을 확인할 수 있다.⁵⁶⁾ 나머지 ‘미도파백화점’, ‘동화백화점’, ‘미우만백화점’의 3곳은 명동 일대에 위치하고 있었으나 관철동에서 반경 1km 내외 즉, 도보 15분 내외로 접근할 수 있는 곳에 위치하고 있었다.⁵⁷⁾ 관철동 주변은 이로써 한국전쟁 이전보다 백화점이 밀집된 고급 소비재 판매의 중심지로 성장하게 된다.



[그림 4-1] 1960년 서울 백화점 현황

56) 김병도, 주영혁(2006), 앞의 든 책, p.60~66, 113, 118~119; “백화점들 새運營(운영)방식 시도”, 「매일경제」, 1968.07.23., p.8

57) 같은 책, p.113; “주단·布木·大特売場 遂 開店”, 「동아일보」, 1960.10.09., p.3



출처: 서울역사박물관

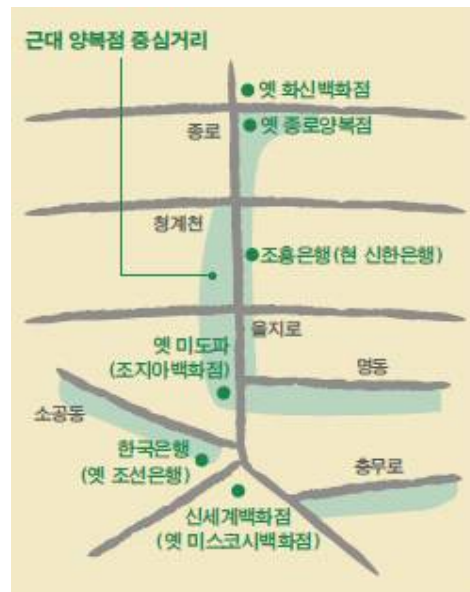
[그림 4-2] 1976년 화신백화점과 신신백화점

또한, 관철동 일대는 전쟁으로 인한 큰 피해가 있었으나 피난길을 떠났던 관철동의 상인들이 돌아오고 도시계획 이후 산업화와 도시화가 진행됨에 따라 도시에 사람들이 많이 모여들면서 50년대 중후반부터 점점 주단과 양복 상권은 다시 활력을 되찾아 60년대 중반과 70년대에 호황을 누리게 되었다. 1911년과 1916년, 1948년에 문을 열었던 ‘구정상회’, ‘종로양복점’, ‘보신주단’ 처럼 일부 매장들은 한국전쟁 이전부터 종로에 있었지만, 양복과 주단이 호황을 누리면서 새로 입점한 가게들도 많았다. 당시 양복점은 현재의 우정국로를 포함한 남대문로1가를 중심으로 많이 분포하였고 주단상가는 보신각과 종로2가를 주변으로 밀집하였다.⁵⁸⁾

서구의 양식을 적극적으로 수용하면서 양복에 대한 수요도 급증하여 양과 질에 있어서 큰 발전을 이루게 되었다. 1967년과 1969년 양복 기술 국제기능대회에서 잇달아 우리나라가 금메달을 획득하면서 한국 양복 기술자들의 기술을 국제적으로 입증받았고, 1977년도에는 맞춤양복업 종사자의 수가 무려

58) “代를 잇는다 보람에 사는 외길인생 (25) 68년간 지켜온...”, 『경향신문』, 1979.06.23., p.5; 강홍빈 (2010), 『조선 엘리지』, 서울역사박물관, p.47-50; “南大門路1街 양복점街”, 『매일경제』, 1969.03.01., p.7

30만 명에 달했으며 맞춤양복업은 한국 중요사업으로 자리했었다.⁵⁹⁾ 1960년대 중반에는 서울, 부산 등 전국 도시 중심가에 양복점 상업이 발달하였다. 서울에서는 주로 한국전쟁 이후 70년대까지 남대문로와 종로, 명동을 중심으로 양복점들이 밀집해 있었다.⁶⁰⁾



출처: 정붓샘(2014), 『100년의 테일러: 종로양복점』, 국립민속박물관

[그림 4-3] 한국전쟁 이후부터 80년대까지의 맞춤양복 중심거리

70년대 당시 종로대로 변에는 여러 주단상가가 입점해 있었다. 사진작가 노무라 모토유키의 1970년대 사진자료와 70년대 서울시정사진 자료를 확인해 보면 그 당시 종로2가 가로변에 ‘신라주단’, ‘장미주단’, ‘황금주단’,

59) 「매일경제」, 1977.07.16., 정붓샘(2014), 앞에 든 책, p.14, 재인용; 김진식(1990), 『한국양복100년사』, 미리내, p.189~193

60) 같은 책, p.164~165, 176, 189~193

‘보신포목점’, ‘화원주단’, ‘삼성주단’, ‘한국주단’, ‘신신주단’, ‘삼보주단’, ‘백합주단’이 있었던 것이 확인되며 종로2가 가로변에만 주단상가가 10여 곳이나 있었던 것을 알 수 있다. 또한, 1977년도 동아일보 기사에서는 광장시장의 주단상가 보다 종로2가 주단상가들이 더 인지도가 높았으며 주로 고급 주단을 판매하는 곳으로 소개되었다.⁶¹⁾



출처: 서울역사박물관

[그림 4-4] 1976년 종로2가 변에 있는 주단상가

61) “金額 별로 多樣하게 세트準備 한복지販...”, 「동아일보」, 1977.12.23, p.2

3. 고급소비재 중심지 역할의 약화와 관철동 주단거리의 소멸

80년대 이후부터 종로2가의 고급 의류 상권이 점점 축소되었다. 화신백화점과 신신백화점이 철거되고 양복점 또한 수요가 줄어들면서 감소하게 되었다. 주단상가도 이들과 같이 줄어들다가 2000년 이후 급격히 가게 수가 줄어들면서 사라지게 되었다.

화신백화점이 1978년에 공평구역 재개발사업구역 내에 포함이 되었고 1980년 이후 화신 계열사가 해체되었다. 이로 인해 신신백화점은 제일은행에게 매각되어 1983년에 철거되었고, 화신백화점도 동방생명보험(현 삼성생명)이 인수하게 되어 1987년 철거되었다. 신신백화점과 화신백화점 자리에는 각각 1987년 지상 22층의 SC제일은행 본점, 1999년 지상 33층의 종로타워가 세워졌으며, 업무시설 용도의 고층건물로 대체되었다.⁶²⁾

종로 일대에 분포하고 있었던 양복점들도 1979년 석유파동으로 인한 경기침체와 1983년 방직회사인 제일모직에서 기성 양복 생산을 확장하게 되면서 위기를 겪게 된다. 제일모직은 1950년대 중반부터 양복지를 생산하였고 1970년대부터 본격적으로 백화점이나 쇼핑센터에 ‘장미라사’라는 맞춤양복점 사업을 시작하였고 ‘갤럭시’라는 이름으로 고급 기성 양복을 생산하였다. 전체 양복 소비에서 기성 양복점의 시장점유율은 1975년에는 5%였으나 1980년대는 50%에 육박했으며 1990년대 중반에는 75%로 성장하였다.⁶³⁾ 그 영향으로 1991년 5000여개의 업소에 60만여명의 직원이 있었으나 92년에는 이의 30%에 해당하는 1500개의 업체가 폐업하고 18만여명이 맞춤양복업계를 이탈하였다고 한다. 이후 1997년 IMF 외환위기로 인해 맞춤양복 시장은 급격히 무너졌다.⁶⁴⁾

62) 정연석, “‘백화점 왕’ 박흥식의 마지막 백화점”, 『중앙일보』, 2017.09.17., <https://news.joins.com/article/21942520>; 안정연, 김기호(2014), “‘화신백화점’의 보존논의와 도시계획적 의미”, 『한국도시계획학회지』, (15)6

63) 정붓샘(2014), 앞에 든 책, p.139

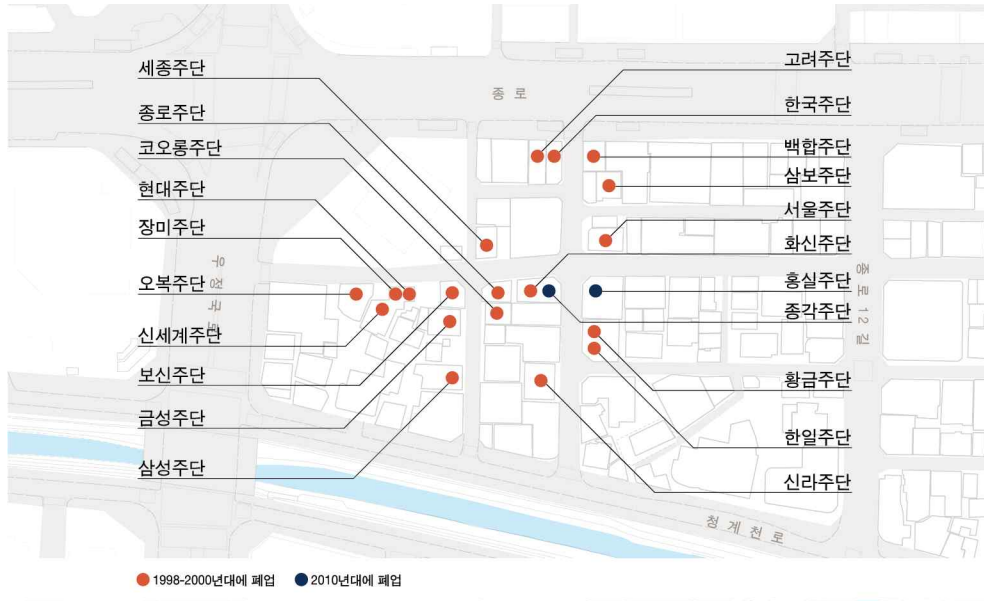
64) “대기업이「맞춤양복」잠식 반발”. 『경향신문』, 1992.04.28., p.6; 정붓샘(2014), 앞에 든 책, p.140

관철동 주단거리는 [그림 4-3]의 90년대 현황을 보면 종로 변에는 주단상가가 많이 사라지고 관철동 내부에 많이 밀집하게 되었다.⁶⁵⁾ 70년대에는 종로 변에 10여개의 주단상가가 있었던 것에 반하여 94년도에는 ‘고려주단’, ‘한국주단’, ‘삼보주단’의 4곳만 종로 변에 있었다. 정확히 언제 관철동 내부에 주단상가들이 밀집하게 되었는지는 정확히 알 수는 없었으나 ‘보신주단’과 같은 일부 주단상가의 경우 1979년 보식각 확장공사로 인해 종로변에서 이사한 것을 확인할 수 있었다. 90년대 후반까지 관철동에는 20여곳의 주단상가가 밀집해 있었으나 2000년 청계천복원사업 이후 급격히 사라지게 된다. 종로 변의 ‘한국주단’, ‘고려주단’, ‘백합주단’이 있었던 자리에 2005년 ‘던킨도너츠’, 2006년 ‘뚜레주르’, ‘스타벅스’의 휴게음식점이 자리하게 되었고 2010년에는 ‘종각주단’과 ‘홍실주단’의 2곳을 제외하고 다 사라지게 되었다. 이 두 곳도 ‘홍실주단’은 2013년에, ‘종각주단’은 2015년에 폐점하였다. 이들은 청계천복원사업 이후 높아진 임대료를 감당하지 못해 관철동을 떠나게 되었다.⁶⁶⁾ ‘종로양복점’과 ‘보신주단’의 극히 일부의 상가들만이 다른 곳으로 이전하여 영업을 이어가고 있다.

이들이 사라지게 된 것은 IMF 외환위기로 인한 악화된 경기상황, 맞춤양복과 한복의 수요 감소, 재개발사업, 청계천복원사업 등 다양한 직접적인 이유가 있으나 이들이 함께 형성되고 번성하여 비슷한 시기에 소멸한 사실은 이 3가지의 업종이 이 일대를 고급 의류 상업 중심지 역할의 장소성을 같이 형성하였으나 이것이 깨지며 장소성이 약화 된 것과 연관 있는 것으로 판단된다.

65) 최은숙(1993), 『서울의 시장』, 공간, p.64-65; 한국복식학회(2008), “2007 한복진흥을 위한 기초실태조사”, 문화체육관광부, p.19-28; 김지미, “전통양식 혼수준비 완벽서비스 관철동 주단상가”, 『매일경제』, 1997.10.01., p.30

66) 박관규, “프랜차이즈의 공습… 종로 주단거리 몰락”, 『한국일보』, 2015.06.06., <https://www.hankookilbo.com/News/Read/201506060450138363>



[그림 4-5] 1990년대 후반 관철동 주단거리

2절 공구상가 배후지역으로서의 변화

관철동에 고급 의류 관련 가게가 많이 있었던 특징은 관철동과 인접한 관수동을 포함한 청계천 일대에 공구상가가 밀집해 있는 것과 연관이 있다. 따라서 본 연구는 관철동이 주변 공구상가 밀집 지역과 어떠한 관계를 가져왔는지에 대해서 살펴보았다.

1. 청계천 공구상가의 등장

청계천 공구상가의 시작에 대해선 명확한 자료가 없으나 조선시대에 인쇄, 기계, 의류 관련 시설이 인현동, 주자동, 청계천 일대에 있었던 자료가 있으며 청계천 남부에 중인과 공인들이 거주하면서 잡철전, 장목전 등의 오늘날 건축 자재와 기계공구상을 운영한 기록이 있다.⁶⁷⁾

그러나 청계천 변에 공구상가 유통시장이 본격적으로 형성된 것은 해방 전 후인데, 처음에는 잡다한 노점상이 있었던 시장으로 시작되었다. 청계천 변 무허가 판자촌이 있는 곳 주변에 생필품과 중고품들을 판매하는 노점상들이 자리 잡으면서 시장이 형성되었다. 한국전쟁 이후 용산 미군 부대로부터 군수 물품과 공구 장비가 흘러나오면서 노점상 중 여러 곳에서 공구들을 취급하게 되었고 이들이 청계천 공구상가의 시작으로 여겨진다. 이들은 주로 미군부대와 일본으로부터 들어온 것, 공장에서 뜯어다 주어진 것들을 취급했는데, 일본이나 한국 공장에서 일한 경험이 있는 소비자들이 이 공구상을 돌아다니면서

67) 서울특별시 중구(1995), 『중구 도심형 산업의 활성화 및 정비계획』, 서울특별시 중구, pp.31~32, 강우원, 김기호, 송도영, 송인호, 오유석, 전우용, 진양교(2009), 『淸溪川, 청계고가를 기억하며』. 마티, p.84에서 재인용

필요한 공구들을 모아 필요에 맞게 손질하고 조립하여 그들의 공장을 운영하는데 사용했다고 한다. 해방과 한국전쟁 직후의 봉제, 방직, 신발공장들은 이러한 방식으로 가동되었다.

이러한 공구상가들은 청계천 북쪽에서부터 시작이 되었는데 이는 종로 상권과 청계천 노점상들이 서로 연결되어 함께 성장하였기 때문으로 보고 있다. 그러나 청계천 복개 이후 공구 관련 큰 도매상이 청계천 남쪽으로 자리를 잡았고 청계천 북쪽 공구상가들은 종로의 일반상업과 유흥업, 세운상가를 중심으로 한 전자계측기구와 조명기구 상업이 번성해 가면서 밀려났다.⁶⁸⁾

2. 관철동의 의류 산업 관련 공장

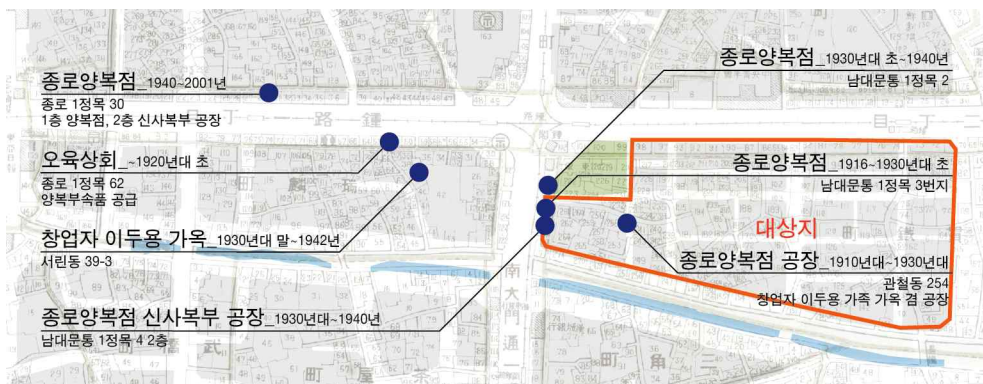
실제로 일제강점기 시대부터 80년대까지 관철동에는 의류 관련 공장들이 다수 있었다. 앞서 소개되었던 맞춤양복점과 주단상가는 자체적으로 공장을 가지고 있었으며 이들은 가게와 공장을 모두 갖춘 형태로 운영이 되었다. 즉, 한국전쟁 이후 공장을 운영하기 위해 필요했던 기계와 장비 등을 청계천 공구상가에서 구했을 가능성이 있으며, 한복지와 양복지 제작을 위한 여러 방직공장들도 초기에는 청계천 공구상가와 같이 성장했을 것이다.

97년도 기사에 의하면 관철동 주단거리의 주단상가들은 상가마다 자체공장을 운영하며 한복 제작 숙련인들이 자체적으로 한복을 제작하였다.⁶⁹⁾ 또한, 종로의 맞춤양복점들도 1980년대까지 가게와 자체 공장을 모두 갖추고 운영하던 형태가 가장 일반적인 형태였다. 그 대표적인 예로 종로양복점도 1990년대까지 가게와 공장을 함께 운영했었다. [그림 4-6]의 종로양복점이 2001년 종로를

68) 강우원, 김기호, 송도영, 송인호, 오유석, 전우용, 진양교(2009), 『淸溪川, 청계고가를 기억하며』. 마티, pp.88-95

69) 김지미, “전통양식 혼수준비 완벽서비스 관철동 주단상가”, 『매일경제』, 1997.10.01., p.30

떠나기 전까지의 상가와 공장의 위치를 살펴보면 관철동 내에 공장과 상가를 같이 운영했다는 사실을 알 수 있다. 그들은 관철동 혹은 관철동 주변에서 거주하면서 판매와 제작을 같은 지역에서 해결하였다.⁷⁰⁾ 또한, 이러한 관철동의 공장들은 동대문 일대의 복지 시장과 봉제공장, 방직공장과 함께 성장하였다.⁷¹⁾ 따라서 관철동의 공장들은 청계천 일대의 공구상가와 청계천 주변의 여러 관련 공장들과도 연결되어 상생하고 있었다.



[그림 4-6] 1916~2001년 종로양복점과 공장 및 관련시설 위치

관철동에는 의류 관련 공장들뿐만이 아니라 냉동공장과 여러 가건물들이 70년대 후반까지 많이 존재했던 것으로 여겨진다. 이들은 80년대 젊은이들이 많이 모여드는 명소로 자리하면서 사라졌다.⁷²⁾

70) 정북샘(2014), 앞에 든 책, pp.52~53, 142~143

71) 김진식(1990), 앞에 든 책, pp.315~317

72) “관철동·세종문화회관 뒷길등 都心에 自生하는 젊음의 廣場들”, 「경향신문」, 1982.12.02., p.10

3. 관철동과 청계천 공구상가와와의 관련성 감소

1976년부터 서울시는 본격적으로 종로와 중구 등의 도심지역에 있는 공장들을 공업과 준공업지역 또는 지방으로 이전시켰다. 도심에 밀집해 있는 공장들을 이전시키는 계획은 도심 인구분산과 교통정비를 목적으로 계획되어 왔었다, 공장 이전 계획은 79년 이후에도 계속 진행되었으며, 이전 대상의 공장들은 13,318개로 섬유, 금속, 화학, 식품제조제약, 자동차부품 등 다양했다.⁷³⁾ 이로 인해 종로에 있었던 많은 공장들이 사라지게 되었다. 이후 1980년대에 들어서면서 관철동의 상업 공간의 기능은 더욱 증가되었으며 대학생과 재수생들이 많이 찾아오는 명소가 되었다.

[표 4-1] 도심지 기능 분산 대상 업종

업종	업체수
자동차 정비업	104
자동차 매매업	64
자동차 부품상	630
청계천 기계공구상	1,077
영등포 기계공구상	791
섬유류상	6,651
중고교	30
학원	39
기타	3,929
합계	13,318

출처: “2년간 萬여 대상중 23곳만 移轉 都心기능 외곽分散 제자리”, 「동아일보」, 1978.12.12., p.6

맞춤양복점들도 90년대에 들어와 공장을 함께 운영하는 것이 어려워졌고 이에 따라 가게에서는 주문을 받아 재단과 가봉만 이루어졌다, 재봉은 동대문이

73) “2년간 萬여 대상중 23곳만 移轉 都心기능 외곽分散 제자리”, 「동아일보」, 1978.12.12., p.6

나 광장시장 주변에 밀집해 있는 전문공장에 맡기는 방식으로 운영이 되면서 자연스럽게 관철동에 있었던 공장들도 사라지게 되었다.⁷⁴⁾ 주단상가들도 2000년대 이후 사라지게 되면서 관철동의 봉제공장들은 사라졌다.

74) 정북샘(2014), 앞에 든 책, pp.142~143

3절 위락용도의 밀집과 성격의 변화

2000년대 이후 건축물용도 변화를 보면 위락용도의 감소를 확인할 수 있었다. 관철동에 많은 위락용도가 어떻게 분포하게 되었는지 알아보았고 위락용도가 감소된 이유에 있어서 어떠한 사건들과 요인들이 있었는지 살펴보았다. 3장에서는 위락용도를 ‘게임제공업소’, ‘유기장’, ‘기타위락시설’, ‘노래연습장’, ‘당구장’, ‘유흥주점’, ‘청소년게임제공업의시설’로 한정하였다. 하지만 관철동의 많은 일반음식점 용도의 술집들이 단순히 음식을 제공하는 역할뿐만이 아니라 위락과 유흥의 성격을 가지고 있다. 따라서 이번 절에서는 여러 위락시설과 위락적 성격을 띄는 술집 등의 업종들도 함께 고려하였다.

1. 위락용도의 밀집 배경

종로2가의 뒷골목에 해당되는 관철동에 위락시설이 밀집하게 된 것에 대해 정확한 시작에 대한 자료는 찾아보기 힘들었으나 일제강점기 때의 관철동과 그 주변에 있었던 종로 야시장, 고급 요릿집과 기생촌에서 그 시작을 생각해 볼 수 있었다.

1910년대에는 언론매체가 부족했기 때문에 종로 야시장의 시작을 정확하게 알기는 어려웠으나, 1920년 4월 28일 신문 기사를 보면 ‘여름이면 저녁마다 열렸던 야시장이 작년에는 열지 못했으나 금년 5월부터 다시 개장한다.’라는 내용이 있다.⁷⁵⁾ 이를 통해 1910년대부터 종로 야시장이 개장되었다는 사실을

75) “鍾路夜店開市”, 「동아일보」, 1920.04.28., p.3

알 수 있다. 이러한 야시장은 보통의 시장처럼 상품에 대한 단순한 거래 행위 뿐만이 아니라 오락의 기능을 찾아볼 수 있었는데 야시장에 대해서 명소로 인식되어 많은 사람들이 종로를 구경하기 위하여 찾아왔다는 사실을 통해서도 알 수 있었다. 야시장의 규모는 260여명에서 많게는 400여명의 상인들이 야시장 개점을 신청하였을 정도로 컸다.⁷⁶⁾ 당시 경성의 관광안내서인 ‘신판 대경성안내(新版 大京城案内)’에서는 밤마다 지금의 종로1가 교차로인 종로네거리에서 3정목까지 남쪽으로 가게가 늘어서며 경성의 야점(夜店) 풍경은 이 거리가 제일이라 소개되었다.⁷⁷⁾ 또한, ‘종로양복점’의 1대 운영자인 이두용의 아들이자 2대 운영자 이해주의 동생 이해정의 인터뷰 자료를 통해 일제강점기 동안 저녁 5시부터 10시까지 종로2가에서 4가의 남쪽 가게 앞 인도에 야시장이 늘어섰고, 이를 보기 위해 수학여행 온 시골 학생들이 종로에 왔었으며, 이때문에 관철동에 있었던 살림집들이 여관으로 변했었다고 그 당시의 종로에 대해 서술했다.⁷⁸⁾

또한, 2장에서 관철동의 변천을 다룰 때 잠시 언급했던 것과 같이 관철동 주변에는 카페, 선술집, 요릿집이 밀집해 있었는데, 이는 주변에 신문사, 잡지사, 극장이 밀집해 있어 문화예술인들과 언론인들이 이들의 주 고객이 되었기 때문이다. [그림 4-5]에서 보이는 것처럼 1935년의 신문사로는 ‘동아일보(東亞日報)’, ‘조선일보(朝鮮日報)’, ‘조선중앙일보(朝鮮中央日報)’, ‘매일신보(每日申報)’가 있었으며, 잡지사로는 ‘삼천리(三千里)’ 등이, 극장으로는 ‘단성사(團城社)’, ‘조선극장(朝鮮劇場)’, ‘우미관(優美館)’이 있었다. 이들은 관철동으로부터 반경 1km 이내에 위치하였었다. 시인 정지용, 심훈, 심우섭, 김유경, 이종명 등을 비롯한 문화예술인들이 각종 모임을 위해 종로 일

76) “今夜부터 夜市開店”, 「동아일보」, 1921.04.11., p.3; “鍾路夜市開店”, 「동아일보」, 1931.04.05., p.7

77) 矢野干城(1936), 『新版 大京城案内』, 京城都市文化研究所, p.65, 서울특별시 종로구(1994), 『종로구지(하)』, 서울특별시 p.280에서 재인용

78) 정붓샘(2014), 앞에 든 책, p.46

대의 선술집과 요릿집을 애용했다는 기록이 전해지고 있다.⁷⁹⁾

종로 뒷골목에 있던 선술집은 인력거꾼과 같은 하층민들이 애용하는 술집으로 적은 돈으로 술 한잔에 다양한 안주 중에서 하나를 고를 수 있었다. 1930년대 중반 종로 1정목에서 동대문까지 종로 변에 있는 뒷골목에는 선술집이 약 220개나 있었다고 한다.⁸⁰⁾



[그림 4-7] 1935년 신문사, 잡지사, 극장 위치

선술집이 서민들을 위한 술집이라고 한다면, ‘요정(料亭)’이라고도 불리는 요릿(料理)집은 조선왕조의 몰락으로 인해 생겨난 궁중요리를 취급하는 술집으로 사회 고위층들을 대상으로 했던 고급 술집이다. 1930년대에 있었던 요릿집으로는 ‘명일관 본점’, ‘명일관 지점’, ‘천향원’, ‘식도원’, ‘국일관’, ‘태서관’, ‘창서원’, ‘송죽원’, ‘조선관’의 9곳이 있었으며, 구체적인 위치는 [그림 4-6]을 확인하길 바란다. 이들 요릿집은 기생들의 접대로

79) 권오만, 이동하, 전우용, 장규식, 남기범, 김성홍, 조경진(2001), 『종로: 시간·장소·사람』, 서울학 연구소, pp.191~192

80) 김명환, 김중식(2006), 『서울의 밤문화』, 생각의나무, p.53-55; 권오만, 이동하, 전우용, 장규식, 남기범, 김성홍, 조경진(2001), 앞의 책, pp.179~180

운영이 되었다. 따라서 기생조합이자 기생들의 양성기관인 권번(券番) 또한 요릿집 주변에 있었다. 1929년에는 무교동에 ‘한성권번(漢城券番)’, 공평동에 ‘한남권번(漢南券番)’, 관철동에 ‘대동권번(大同券番)’, 지금의 중구 다동에 해당하는 다옥정에 ‘조선권번(朝鮮券番)’, 관수동에 ‘경성권번(京城券番)’이 있었으며, 이들 권번에는 각각 260명, 130명, 110명, 440명, 200명으로 1140명이나 되는 기생들이 소속되어 있었다. 일제강점기의 관철동을 포함한 주변 일대에는 요릿집과 기생 권번들이 광복 전후로 하여 대부분 문을 닫게 되기까지 많은 기생들이 살고 있었다.⁸¹⁾ 당시 그들이 사는 동네에서는 저녁에는 인력거꾼들의 소리가 들리고 낮 동안에는 장구, 가야금, 노랫소리가 들려 시끄럽기도 했다고 전해진다.⁸²⁾



[그림 4-8] 1930년대 요릿집과 권번의 위치

81) 권오만, 이동하, 전우용, 장규식, 남기범, 김성홍, 조경진(2001), 앞에 든 책, pp.199~201

82) “大京城의 特殊村”, 별건곤 제23호, 1929.09.27., pp.112~113

2. 1960~90년대의 위락용도의 밀집 특징

1945년 광복을 한 이후부터 1982년 1월 4일까지 시행되었던 야간통행금지제로 인하여 일반인들의 야간통행이 금지되었다. 초기에는 밤 10시부터 새벽 4시까지 이루어졌고 1961년부터는 자정에서 새벽 4까지 통행이 금지되었으나, 경우에 따라 시간이 단축되거나 연장되기도 했다.⁸³⁾ 하지만 이러한 상황에서도 관철동 일대의 선술집과 같은 서민형 술집들은 대폿집으로 그 명맥을 이어갔었다. 1960년대 유행했던 대폿집들은 보통 큰 드럼통에 화덕을 만들어 연탄불로 돼지고기를 구워 팔아 운영되었다. 또한, 이 무렵에 소주, 맥주, 위스키와 같은 다양한 주종이 등장하게 되었다. 맥주와 위스키 등의 서양 술은 한국전쟁 이후 미군을 통해 들어와 대중화되었고, 쌀이 부족했던 1965년 양곡관리법에 의해 쌀과 같은 곡식으로 술을 빚는 것이 금지되자 고구마 등의 주정으로 만든 희석식 소주의 수요가 증가하게 되었다⁸⁴⁾. 따라서 1960년대의 관철동에는 대폿집을 비롯한 맥주를 파는 비어홀이 등장하게 된다.

이 당시 술집의 주 고객층들은 일제강점기 때와 유사하게 주변의 언론인, 영화인들이었다. 하지만 1960년대 후반부터 종로1가 북측에 있는 청진동에 출판사들이 모이게 되었다. 단행본 출판사로 유명한 ‘민음사’, ‘창비’, ‘문학과학지성’ 등의 출판사들이 청진동에 있었다. 특히, ‘민음사’의 경우 1975년에 현재 관철동 44-1번지 자리의 장원빌딩으로 사옥을 이전하게 되면서 관철동의 술집들이 여러 문인(文人)들의 사랑방 역할을 하게 되었다. 술집 중에서도 민음사와 같은 건물 1층에 위치하였던 ‘사슴’이라는 이름의 비어홀이 문인들 사이에서 유명했다.⁸⁵⁾ 앞의 2장에서 소개되었던 것처럼 70년대와 80년

83) 위키백과, “야간 통행금지”, https://ko.wikipedia.org/wiki/%EC%95%BC%EA%B0%84_%ED%86%B5%ED%96%89%EA%B8%88%EC%A7%80

84) 김명환, 김중식(2006), 앞에 든 책, pp.73~74

85) 박맹호(2012), 『박맹호 자선전 책』, 민음사

대를 대표하는 많은 문인들이 이곳을 찾았다.

문인들 뿐만이 아니라 1968년 한국기원이 관철동 13-4 자리에 위치하면서 많은 바둑기사와 관련 사람들도 이곳 관철동 술집들의 주 고객이 되었다.



출처: 「동아일보」, 1962.12.13.

[그림 4-9] 1960년대 대포집의 모습(좌), 1970년대 주요 출판사와 한국기원의 위치(우)

하지만 술집 이외의 다양한 위락용도가 등장하게 된 것은 70년대 말부터 80년대에 도심의 공장들이 도심지 외각으로 이전하고 1982년 야간통행금지가 해제되면서 새로운 이용자가 유입된 것과 연관이 있다. 바로 대학생, 재수생, 청소년 등의 젊은이들이다.

본래 관철동 주변에는 교육시설들이 인접해 있었다. 1960년대까지 많은 수의 학교가 도심지역인 종로구와 중구를 중심으로 밀집해 있었으며, 학원과 같은 사교육 기관도 마찬가지로 도심을 중심으로 밀집해 있었다. 1970년대의 서울시의 547개의 학원 중에서 종로구에 148개, 중구에 107개가 있어, 서울시 전체 학원 수 중 47%가 도심지역에 밀집해 있었다. 보습학원과 입시학원의 경우, 종로구에 ‘경기학원’, ‘경동학원’, ‘대성학원’, ‘종로학원’, ‘YMCA학원’ 등 종로1,2,3,4가동의 행정동에 30개 이상의 학원이 있었다.⁸⁶⁾

특히, 관철동과 종로2가에는 ‘종로학원’, ‘정일학원’, ‘YMCA학원’, ‘제일학원’과 같은 학원뿐만 아니라, ‘종로서적’과 1977년에 사용승인이 된 ‘코리아아트홀(코아빌딩)’과 같은 문화시설도 위치하고 있었다.

이러한 교육 및 학원용도와 위락용도가 서로 섞여 있는 관철동은 공장들이 이전되어 청년들 대상의 가게가 들어오고, 야간통행금지제가 폐지되면서 고교생, 재수생, 대학생들이 쉽게 위락시설을 이용하기에 좋은 환경이 되었다. 이를 증명하듯이, 이후 2, 3년 뒤 관철동에서의 청소년과 재수생들의 유흥업소 이용이 문제가 된 기사가 수차례 보도되었으며, 관철동 일대를 속칭 ‘종로대학’으로 칭하게 되었다. 이들이 주로 이용했던 위락시설은 술집뿐만 아니라 디스코클럽, 전자오락실, 심야다방 등이며, 1984년에는 관철동에서 사방 1평방km에 이르는 거리에 다방, 전자오락실, 카페, 술집, 당구장 등의 위락시설이 252개가 있었다.⁸⁷⁾

3. 2000년대의 위락용도 감소와 일반음식점의 증가

그러나 이후 관철동의 학원과 한국기원, 민음사 등의 주요 특정 업종들이 다른 곳으로 이전하게 되면서 관철동의 주 이용자들이 변하게 된다. 1978년부터 인구분산을 위해 도심에 있었던 학원들이 도시 외곽과 강남으로 이전하게 되면서 종로에 있던 보습학원과 입시학원들이 해체되었다. 또한, 한국기원이 1994년에 서울시 성동구 홍익동으로 이전하고 민음사 사옥이 1990년에 서울시 강남구 신사동으로 이사하였다. 이후 1997년 IMF 외환위기까지 겪으면서 관철동의 많은 가게들이 문을 닫았고, 종로서적과 코아아트홀도 2000년대 초에 문

86) 김경숙(2004), “서울시 학원의 성장과 공간적 분포 변화 : 입시·보습학원을 중심으로”, 한국교원대학교 대학원 석사학위논문, p.52~58

87) “서울25時 <19> 再修生거리엔「유흥의 덫」” 「동아일보」, 1984.07.13., p.5

을 닫으면서 이전의 관철동의 주 이용객이었던 문인들, 바둑기사들, 청소년과 재수생들이 감소하게 되었다.

기존 이용자들이 감소했음에도 불구하고 관철동은 위락용도 밀집지역으로써 2000년대 초까지 큰 수요가 있었다. 이는 새로운 이용자들이 계속해서 유입되었고 유락용도에 대한 수요가 꾸준히 많았기 때문에 가능했다.

각종 입시학원이 떠난 종로2가와 관철동에는 성인들을 대상으로 하는 외국어학원 및 컴퓨터와 요리 등의 기술 관련 학원들과 유학 등의 해외 관련 서비스를 제공하는 업종들이 밀집하게 되었다. 2020년 현재 젊음의거리에 있는 외국어와 기술 관련 학원이 44개, 해외 관련 서비스 업종이 38개나 밀집해 있었다. 또한, 도시환경정비사업으로 인해 관철동 주변으로 대규모 오피스 건축물들이 등장하면서 업무시설의 배후지역으로서의 특성이 강해지게 되었다. 이로 인해 직장인들의 관철동 이용 비중이 높아지게 되었다.

[표 4-2] 2020년도 대상지의 외국어·기술 학원과 해외 관련 서비스 업종 수

용도	외국어·기술 학원	유학 관련 서비스	여행사	합계
업종 수	44	24	14	82

출처: 카카오맵

90년대에 들어오면서 노래방, 찜질방 등의 ‘○○방’이라는 이름의 위락용도 업소가 인기를 얻게 되었다. 특히 노래방의 수요가 대단했는데, 1991년에 부산에서 최초로 노래방이 등장한 이후 2월의 전국 노래방 수는 559개로 증가하였다. 같은 해 4월에는 2,056개, 1992년 10월에는 6,680개로 폭증했으며, 노래방이 등장하고 10년 뒤인 2001년에는 31,555개로 급증하였다.⁸⁸⁾ 노래방에 대한 한국인들의 수요는 관철동에서도 예외가 아니었다. 관철동에서의 노래방

88) 한국문화콘텐츠진흥원(2006), 『2006 음악산업백서』, 한국문화콘텐츠진흥원, pp.113, 118

등의 위락용도에 대한 정확한 통계 수치는 알 수 없었으나 1992년 관철동에 대해 밤늦게 영업하는 노래방과 오락실 등이 많아 청소년들의 비행과 탈선의 위험이 있는 곳이라고 소개된 기사를 통해, 관철동은 1990년대부터 오늘날과 같은 노래방 등의 각종 위락용도가 밀집되어 있었다는 것을 알 수 있었다.⁸⁹⁾



[그림 4-10] 관철동 골목에 있는 노래방, PC방 등의 각종 위락용도

청계천복원사업 이후 관철동 일대가 2006년 ‘종로·청계 관광특구’로 지정이 되자, 관광객이 새로운 주 이용자로 등장하게 되면서 야간시간에 많았던 이용자들이 주간시간에도 증가했다.⁹⁰⁾ 또 2015년 제정된 ‘부정청탁 및 금품 등 수수의 금지에 관한 법률’에 의해 회사의 회식 문화가 줄어 유흥업소와 노래방 등의 위락용도의 수요가 줄어들었다.⁹¹⁾ 이와 같은 이유로 2010년 이후 위락용도의 수가 줄어들고 일반음식점 용도가 증가한 것으로 보인다.

89) “「새進路」 직업교육도 고작16%만 혜택 한學級 절반정도는 사실상 指導 포기”, 「동아일보」, 1992.04.26., p.1

90) 이방실, “청계천 흐르니 물 좋아진 종로2가 ‘강북속 강남’ 됐네”, 「한국경제」, 2006.01.03., <https://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=101&oid=015&aid=0000862145>

91) 이세원, “‘김영란법 1년’ 유흥주점 법인카드결제 5% ↓ 일반음식점 6% ↑”, 연합뉴스, 2017.12.02., <https://www.yna.co.kr/view/AKR20171201145100002?input=1195m>; 정은주, “회사 사람이랑 노래방을 왜 가죠?” …사라지는 노래방 회식 “, 한겨레, 2019.08.02, http://www.hani.co.kr/arti/society/society_general/904353.html#csidx72829438cc0f7eeab50df7fbc2d6ac3

4절 가로활성화 용도로의 증가

청계천복원사업과 도심 보행권 향상을 위한 여러 도시계획이 진행되면서 가로활성화 용도가 강조되었다. 실제로 관철동에는 일반음식점과 휴게음식점 용도가 증가하였고, 건축물의 변화로 보행환경이 개선된 변화가 있었다. 4절에서는 도시계획에서의 가로활성화 용도에 대한 계획을 구체적으로 살펴보았다. 그 다음에, 일반음식점과 휴게음식점 등의 가로활성화 용도로의 변화와 함께 같은 용도에서 보행환경 개선에 도움이 되는 구조로 변화된 사례를 구체적으로 살펴보았다.

1. 청계천복원사업과 가로활성화 용도

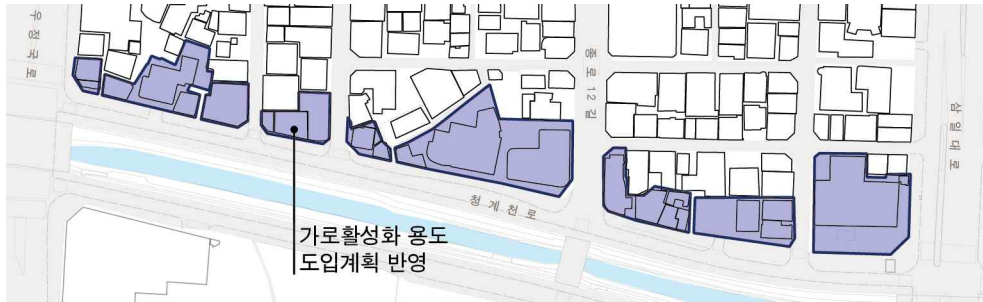
활성화의 사전적 의미는 ‘사회나 조직 등의 기능이 활발함. 또는 그러한 기능을 활발하게 함’이다.⁹²⁾ 따라서 가로활성화는 가로의 기능, 특히 보행의 기능을 활발하게 하는 것을 의미하며, 가로활성화 용도는 가로의 보행환경을 개선하여 보행량을 증진 시키는 보행친화적 용도를 의미한다고 할 수 있다.

‘서울 도심부 발전계획’에서 청계천복원사업과 함께 청계천 변 가로에 대하여 기존 토지이용과 어우러진 천변가게, 카페, 식당 등의 건축물 용도를 지정하여 보행활동에 적극적으로 기여하도록 계획되었다. 관철동 수변공간에도 소매, 식음, 기념품, 커피전문점 등의 용도가 가로활성화 용도로서 계획되었다.⁹³⁾ 그리고 2005년 ‘종로2·3가 제1종지구단위계획’에서 가로활성화 도입

92) 『표준국어대사전』, “활성화”, 국립국어원, <https://ko.dict.naver.com/#/entry/koko/4adde4cae726409da4697c30d38d448a>

93) 서울특별시(2004), 『서울 도심부 발전계획: 청계천 복원에 따른 도심부 발전계획』, 서울특별시

계획이 적용되어 대상지의 청계천변 가로에 공연장, 전시장, 금융업소, 일반음식점, 휴게음식점, 일용품점이 전층 권장용도와 1층 지정용도로 계획되었다.⁹⁴⁾



[그림 4-11] 2005년 종로2·3가 제1종지구단위계획에서의 가로활성화 용도 구역

[표 4-3] 2005년 종로2·3가 제1종지구단위계획에서의 가로활성화 용도

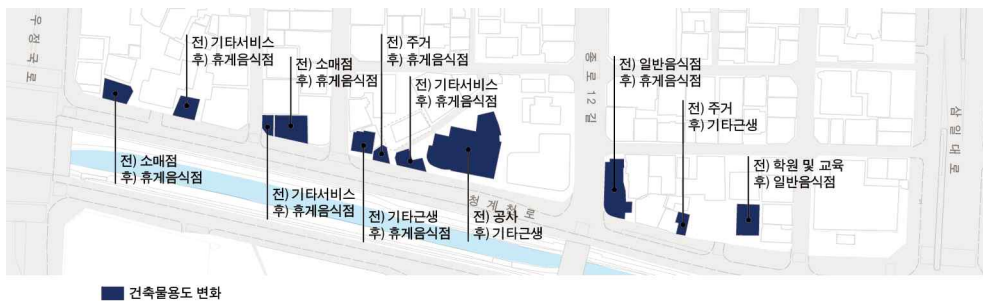
2005년 종로2·3가 제1종 지구단위계획	권장용도(전층) 지정용도(1층)	<ul style="list-style-type: none"> 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 일반업무시설 중 금융업소(1,500 이하) 제1/2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 일용품점
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 제2종 근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 운동시설 중 실내뒹시터, 골프연습장 위락시설 중 유흥주점, 단란주점, 도박게임장(투전 기업소 및 카지노업소) 자동차관련시설(이면부에 한해 주차장 제외) 판매 및 영업시설 중 백화점, 쇼핑센터

출처: 서울특별시(2005), 『종로2·3가 제1종지구단위계획: 시행지침/지침도』, 서울특별시

94) 서울특별시(2005), 『종로2·3가 제1종지구단위계획: 시행지침/지침도』, 서울특별시

2. 가로 활성화 용도의 변화 특징

실제로 청계천복원사업 이후 가로활성화 용도로의 변화가 확인되었다. 2003년에서 2020년 동안 청계천 변 건축물 지상 1층에서 공실 혹은 공사로 변화된 경우를 제외한 건축물용도 변화는 15건이었다. 확인된 변화 모두 휴게음식점, 일반음식점, 소매점, 기타 근린생활시설로 ‘서울 도심부 발전계획’과 2005년 ‘종로2·3가 제1종지구단위계획’에서의 가로활성화 용도로 변화되었다.



[그림 4-12] 2003년에서 2010년 동안의 청계천 변 건축물용도 변화



[그림 4-13] 2010년에서 2020년 동안의 청계천 변 건축물용도 변화

구체적으로 살펴보면, 2003년에서 2010년의 변화 중 대부분이 휴게음식점으로 변화되었다. 이 휴게음식점들은 모두 프랜차이즈 카페로 확인되었으며, 건물 전면의 투시벽이 증가하여 음식점 이용자들이 건물 안에서 청계천을 조

망할 수 있게 되었다. 또한, 몇몇 가게에서는 야외 테라스를 설치하여 적극적으로 가로에 개방된 형태를 확인할 수 있었다. 청계천 변에 비교적 많은 자본을 가지고 있는 프랜차이즈 카페들이 들어서면서 건축물 형태에 대해 청계천을 조망할 수 있는 디자인으로 개선되었으며, 이로 인해 기존보다 휴식을 취하고 사람들과 교류할 수 있는 가로의 성격이 강화되었다. 그리고 이러한 가게들이 연속적으로 입점해 있어, 청계천의 휴식 공간으로써의 오픈스페이스의 기능과 카페의 휴식 공간의 기능이 어우러져 두 공간의 연계성이 높아졌다.



[그림 4-14] 2003년에서 2010년 동안의 청계천 변 건축물용도 변화 중 프랜차이즈 가게



[그림 4-15] 2010년 가로활성화 용도 건축물 특징

2010년에서 2020년 동안은 용도 변화는 많지는 않았으나, 가게가 바뀌면서 좀 더 적극적으로 천변 가로에 개방된 구조로 변화한 것을 확인할 수 있었다. 이들은 테라스 설치, 출입문 변경, 루프탑 이용으로 더욱 외부공간에 적극적으로 개방하였다. 또한, 2003년에서 2010년 동안의 변화와는 달리 일반음식점의 변화가 많았으며 일부 카페의 경우 폐점하여 공실로 남아있었는데, 이는 관철동의 업무시설 배후지역으로써의 특징이 영향을 미친 것으로 생각되어진다.

[표 4-4] 2010년에서 2020년 동안의 청계천 변 가로활성화 용도로의 변화 사례

위치	2010년	2020년	특징
관철동 157-1	휴게음식점(도시락) 	일반음식점(해물, 생선) 	방치되어 있던 옥상을 활용하여 루프탑에서 청계천을 조망할 수 있게 됨
관철동 32-4	기타서비스(은행) 	일반음식점(맥주) 	투시벽과 테라스를 설치하여 외부공간에 개방된 형태로 변화
관철동 11-19	일반음식점(고기구이) 	일반음식점(고기구이) 	건물의 출입문을 관철동 뒷골목에서 청계천 변으로 옮겨, 주차장의 기능이 축소되었고 건축물 전면도 투시벽을 설치하여 개방감을 높임

청계천복원사업은 청계천 변 가로에 위치한 건축물들이 외부공간에 개방된 형태로 변화되도록 하였다. 이러한 변화는 청계천이 복원된 직후에 활발히 이루어졌으나 현재에도 지속적으로 변화되고 있다. 즉, 건축물 이용자는 청계천 복원을 통해 개선된 도시 어메니티를 적극적으로 경험하고 있으며, 동시에 지상 1층의 프로그램이 가로에 노출되기 때문에 가로의 성격이 다채로워져 보행자들에게도 걷기 좋은 가로가 되었다. 하지만 건축물용도에 대해서 살펴보면, 2010년에서 2020년 동안 일반음식점이 증가하고 휴게음식점이 감소한 사실을 통해 관철동의 청계천 배후지역이라는 장소적 특징보다는 위락공간으로서의 장소성이 강하게 작용하고 있음을 알 수 있다.

제5장 결론

1절 연구의 요약

본 연구는 청계천복원사업 시행 이후의 관철동 ‘젊음의거리’에 대해 건축물 용도 변화를 중심으로 관철동의 상업공간으로서의 장소성의 변화 과정을 살펴보았다. 또한, 관철동에서의 용도 변화 특징을 이를 둘러싼 역사적인 상황의 변화와 대상지 주변지역과의 관계를 포함하여 포괄적인 관점에서 살펴보고자 하였다. 따라서 본 연구에서는 2000년에서 2020년 동안의 지하 1층과 지상 1, 2층의 용도 변화와 프랜차이즈 업종 변화, 공실 현황을 비교였고, 특정 변화 양상에 대해서는 구체적인 역사적 상황을 살펴보았다.

본 연구 결과는 다음과 같다. 과거 시전의 기능을 유지하는 동시에 다양한 계층을 위한 위락공간이었던 관철동은 직장인들과 관광객들을 위한 위락공간으로 변화하였다.

먼저 저층부 건축물 용도 변화를 살펴보면, 2000년과 비교하여 2020년에 일반음식점의 수가 증가하였다. 특히 2010년에서 2020년 동안 관철동 골목에서의 일반음식점의 수가 증가했으며, 이로 인해 소매점, 위락용도의 수가 줄어든 것을 확인하였다. 관철동에서의 프랜차이즈 업종 변화와 공실 현황을 함께 살펴보면, 프랜차이즈 업종이 2000년대에 본격적으로 들어오면서 2010년도에는 이미 관철동 골목 내부까지 프랜차이즈 업종들이 들어와 있었다. 2020년에는 공실로 인한 관철동 상권의 축소에도 불구하고 골목 내부 프랜차이즈 업종 수가 더욱 증가했으며 다수의 일반음식점 프랜차이즈 본점도 골목 내부에 분포해 있는 것으로 보아 일반음식점 수의 증가는 프랜차이즈 업종 수의 증가와 연관이 있음을 알 수 있었다.

위와 같은 건축물 용도 변화에 대해 구체적으로 이해하기 위해 문헌조사와 현장조사를 하였다. 2000년대 이후 관철동은 청계천복원사업 이후 관광지로서의 성격이 강화되면서 관광객이라는 새로운 주요 이용자들이 유입되어 IMF 외환위기로 침체했던 상권이 활성화되었다. 하지만 이때 프랜차이즈 업종들이 과도하게 유입되면서 일제강점기부터 시전의 기능을 이어왔던 주단과 포목을 판매하던 소매점들이 사라지게 되었다. 이 주단상가들은 긴 역사를 가졌던 노포였으나, 주단상가와 함께 상생하고 있었던 맞춤양복점과 백화점이 줄어들었고, 90년대 후반부터는 경영난을 겪고 있었기 때문에, 관철동 일대가 청계천복원사업 이후 높아진 지가에 적응하기 어려웠던 것으로 판단된다. 이 변화에 의해 주단상가와 맞춤양복점과 관련된 관철동 내 공장들도 같이 줄어들어 주변 청계천 공구상가와도 연관성도 함께 감소하였다.

하지만 위락공간으로써 장소성은 다소 변화가 있었으나 일정부분 유지하고 있었다. 이는 관철동 주변에서 다수의 도시개발이 있었지만 서울 도심이 도시의 핵심업무지구라는 큰 공간적 특성이 변화되지 않았기 때문이다. 이는 일제강점기와 60년대, 2020년 현재 관철동 위락용도의 이용자가 인근에 종사하는 직장인이라는 사실에서 이를 확인할 수 있었다. 그러나 도시환경정비사업으로 인해 관철동 주변지역에서 대규모 오피스 건물이 증가하였고 청계천복원사업 이후 관광의 성격이 강화하여 주간시간의 방문객이 증가면서, 관철동 내부 골목에서의 일반음식점의 비율이 증가하였다. 이때의 변화는 한식, 일식, 양식 등의 다양한 세부 용도로의 변화가 아니라 술집 성격을 가진 일반음식점인 치킨집과 고기구이집이라는 특정 세부 용도로 집중되어 나타났다.

또한, 청계천복원사업 이후에는 청계천 변을 중심으로 카페와 같은 휴게음식점이 증가하였다. 이때 프랜차이즈 카페들은 건축물 전면 형태를 야외공간에 개방된 형태로 개선하여 청계천에 대해 접근성을 높였다. 2010년 이후에는 휴게음식점의 증가는 없었으나 여전히 건축물 용도가 변하면서 건축물 형태가

야외에 개방된 형태로 변화하였다. 이러한 변화를 통해 개선된 도시환경이 건축물 용도에 직접적으로 영향을 미치는 것을 확인할 수 있었다.

이처럼 관철동 상권은 인접지역의 변화에 따라 건축물 용도 변화를 경험했으며, 이는 장소성의 변화로 이어졌다. 인접지역에 상주하는 집단의 성격이 많이 차이가 날수록 용도 변화도 컸다. 따라서 현재의 관철동이 최근 20년 동안 빈번한 용도의 변화를 경험한 이유는 2000년대에 들어와 주변지역의 크고 작은 개발이 관철동의 건축물 용도 변화에 영향을 미친 것으로 판단할 수 있다.

2절 연구의 시사점 및 한계

본 연구는 종로구 관철동 ‘젊음의거리’를 대상으로 2000년대 이후 건축물 용도 변화와 변화 양상에 대한 심도 있는 분석을 통해 도심지역 개발의 주변 상권에 대한 영향력을 확인하였고 이로 인한 장소성 변화를 확인함으로써 그 시사점을 가진다. 관철동은 과거 시전의 기능이 유지되고 대학생, 재수생 등이 이용하던 위락공간에서 주변 직장인들과 관광객들을 위한 위락공간으로 성격이 변하였다. 특히, 관철동의 긴 역사적 장소성에 대하여, 청계천복원사업 이후 그 역사성은 유지됨과 동시에 일부분은 상실했음을 알 수 있었다. 이번 연구를 통해 현재 관철동이 가지고 있는 위락용도의 공간적 성격이 일제강점기부터 현재까지 이어져 왔음이 확인되어 관철동의 역사적 가치를 다시 한번 생각해 볼 수 있었다. 그러나 일제강점기부터 이어져 왔던 긴 역사를 가진 노포가 사라진 것은 앞으로 비슷한 개발이 있을 때 더 신중한 계획이 필요할 것으로 보인다. 본 연구는 앞으로 서울 구도심에서의 정비사업에 있어서 관철동 일대의 특징을 이해하는 데 도움이 될 것이다. 또한, 관철동의 근현대 역사의 기록으로 타 분야에서의 활용에도 도움이 될 가능성이 있다.

그러나 본 연구는 다음과 같은 한계를 가진다. 관철동이라는 특정 공간에 대한 정성적 연구이므로, 연구 결과에 대한 다른 타지역에서의 적용이 어려울 수 있다는 점이다. 이에 대해서 향후에 다른 대상지와의 비교 연구를 진행함으로써 더욱 객관적이고 풍부한 결과를 얻을 수 있을 것으로 본다. 또한, 2000년의 건축물 용도 조사 시 충분한 자료를 구하지 못했으며, 건축물 전 층에 대한 용도에 대해서는 분석이 이루어지지 못했다. 따라서 좀 더 다양한 자료를 가지고 용도 조사를 한다면 더욱 정확한 결과를 얻을 수 있을 것으로 기대된다.

[참고문헌]

국내문헌

1) 단행본

- 강영심(2008), 『일제 시기 근대적 일상과 식민지 문화』, 이화여자대학교출판부
- 강우원, 김기호, 송도영, 송인호, 오유석, 전우용, 진양교(2009), 『淸溪川, 청계고가
를 기억하며』. 마티
- 강홍빈(2010), 『조선 엘리지』, 서울역사박물관
- 권오만, 이동하, 전우용, 장규식, 남기범, 김성홍, 조경진(2001), 『종로: 시간·장
소·사람』, 서울학연구소
- 김명환, 김중식(2006), 『서울의 밤문화』, 생각의나무
- 김병도, 주영혁(2006), 『한국 백화점 역사』, 서울대학교출판부
- 김진식(1990), 『한국양복100년사』, 미리내
- 대한국토·도시계획학회(2015). 『도시재생』, 보성각
- 박맹호(2012), 『박맹호 자선전 책』, 민음사
- 서울특별시(2004), 『서울 도심부 발전계획: 청계천 복원에 따른 도심부 발전계
획』, 서울특별시
- _____(2004), 『서울 도심부 발전계획: 부록 3. 5 도심부 토지이용 및 경관변화』, 서울특별시
- _____(2005), 『종로2·3가 제1종지구단위계획: 시행지침/지침도』, 서울특별시
- _____(2006), 『청계천복원사업 백서 1-3』, 서울특별시
- _____(2007), 『도심재창조 종합계획』, 서울특별시
- _____(2016), 『2025년 목표 서울특별시 도시및주거환경정비기본계획 도시환경정
비사업부문』, 서울특별시
- 서울특별시 시사편찬위원회(2003), 『서울상공업사』, 서울특별시
- _____(2014), 『서울 2천년사 ②근대 서울의 경제와 개시』, 서울특별시 시사편찬
위원회
- 서울특별시 중구(1995), 『중구 도심형 산업의 활성화 및 정비계획』, 서울특별시

중구

- 서울특별시 종로구(1994), 『종로구지(하)』, 서울특별시 종로구
- 손정목(2014), 『서울도시계획이야기 1』, 한울아카데미
- 정빛샘(2014), 『100년의 테일러: 종로양복점』, 국립민속박물관
- 최은숙(1993), 『서울의 시장』, 공간
- 한글학회(1966), 『한국지명총람: 서울편』, 한글학회
- 한국문화콘텐츠진흥원(2006), 『2006 음악산업백서』, 한국문화콘텐츠진흥원
- Rowe, P.(2011) 『A City and Its Stream』, 서울시정개발연구원

2) 학위논문

- 김경숙(2004), “서울시 학원의 성장과 공간적 분포 변화 : 입시·보습학원을 중심으로”, 한국교원대학교 대학원 석사학위논문
- 김훈(2004), “종로2가 상업건축물의 가로변 입면 변화에 관한 연구”, 서울대학교 대학원 석사학위논문
- 명지선(2005), “서울시 귀금속 산업의 도시 형태적 특성에 관한 연구”, 서울시립대학교 석사학위논문
- 박주영(2017), “도시 노후인프라 시설을 활용한 도시재생에 따른 주변 도시공간 변화에 관한 연구”, 서울대학교 대학원 석사학위논문
- 안채완(2012), “청계천 복원에 따른 주변지역 토지이용 변화 연구”, 서울대학교 대학원 석사학위논문
- 우대규(2018), “청계천 복원 후 지역 산업 분포 및 공간 변화 연구”, 서울대학교 대학원 석사학위논문
- 유지현(2017), “The Impact of Cityscape & Street Elements on City Tourism Satisfaction”, 서울대학교 대학원 박사학위논문
- 이경동(2008), “청계천 복원에 따른 장소성의 변화와 인근 가로환경 변화 특성에 관한 연구”, 홍익대학교 대학원 석사학위논문
- 이범훈(2017), “서울 도심부 보전의 형성과 변화: 2000년 이후 도심부 관리 계획을 중심으로”, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문
- 이재영(2001), “1950년~1960년대 종로지역 근대건축물의 형식과 의미”, 연세대학교 대학원 석사학위논문

- 전윤철(2018), “청계천복원사업이 청계천주변 도시공간에 끼친영향: 5.8km 청계천 복원주변 블록을 중심으로”, 서울시립대학교 대학원 석사학위논문
- 조성원(2009), “청계천 복원에 따른 인접지역 건축물 변화에 관한 연구”, 서울시립대학교 대학원 석사학위논문

3) 연구논문

- 안정연, 김기호(2014), “‘화신백화점’의 보존논의와 도시계획적 의미”, 「한국도시설계학회지」, 15(6)
- 양윤재(2008), 도시재생 전환기제로서 청계천 복원사업의 역할과 성과에 관한 연구, 「한국도시설계학회지」, 9(4)
- 오후, 황희연(2017), “도시재생사업이 장소성 형성에 미친 영향 분석”. 「주거환경」, 15(1): 69-78.
- 윤병훈, 남진(2015), “도시재생사업의 사회경제적 파급효과 분석: 창신승인 도시재생선도지역을 중심으로”, 「국토계획」, 50(8): 19-38.
- 윤한, 윤희정 (2019). “도시재생 문화공간의 장소성 포지셔닝: 문래예술창작촌 방문자들을 상으로”. 「관광연구저널」, 33(5): 19-30.
- 이승필, 김도년(2006), “도심재개발에 있어서 가로활성화 계획요소에 대한 연구”, 「한국도시설계학회지」, 7(2)
- 이영석, 조동범, 류영국(2017). “폐선부지로부터 재생된 선형공원 주변의 도시변화 연구”. 「한국도시설계학회지 도시설계」, 18(5): 93-108.
- 이정동(2019), “도시재생사업에서 젠트리피케이션 발생 요인 분석”, 「한국산학기술학회 논문지」, 20(10): 187-194.
- 이종원, 이주형(2010), “인천 가정오거리 도시재생사업의 지가변화 및 주변 지역에 미치는 영향에 관한 연구”, 「한국도시설계학회지 도시설계」, 11(1): 197-210.
- 전우용(2004), “근대 이행기(1894-1919) 서울 시전 상업의 변화”, 서울학연구, 22 (22), p.22
- 채훈, 김태호, 최유란(2009), “청계천복원사업에 따른 보행자네트워크의 변화와 건축물 용도의 변화관계 연구”, 「서울도시연구」, 10(1): 169-182.
- 최막중 김미옥(2000), “장소성의 형성요인과 경제적 가치에 관한 실증분석 : 대하로와 로데오거리 사례를 중심으로”, 「대한국토계획학회지」, 113

- 홍성찬(2002), “한말, 일제하의 서울 종로상인 연구 - 포목상 김태희가의 “수남상회” 운영을 중심으로”, 「동방학지」, 116(116)

4) 연구보고서

- 장남중 외 13인(2016), “서울의 도시공간정책 50년: 어제와 오늘”, 서울연구원
- 한국복식학회(2008), “2007 한복진흥을 위한 기초실태조사”, 문화체육관광부
- 홍인옥(2012), “특화거리조성사업의 성과와 과제: 종로노점거리를 중심으로”, 서울연구원

5) 신문기사 및 정기간행물

- 고미석, “한국인의 초상 (14) 「作家(작가)들 사랑방」 변천사”, 「동아일보」, 1995.06.13., p.11
- 구운회, “관철동·세종문화회관 뒷길등 都心(도심)에 自生(자생)하는 젊음의 廣場(광장)들”, 「경향신문」, 1982.12.02., p.10
- 길해성, “한 점포 건너 ‘임대문의’ 종로 상권, 여전히 ‘안개 속’ ”, 「시사저널」, 2019.05.28, <http://www.sisajournal-e.com/news/articleView.html?idxno=200805>
- 김지미, “전통양식 혼수준비 완벽서비스 관철동 주단상가”, 「매일경제」, 1997.10.01., p.30
- 김준호, “약품공업협회서 개명 3번에 제약바이오협회로”, 「메디칼뉴스」, 2017.10.26.
- 김희경, “서울6곳 「車(차)없는 거리」 생긴다”, 「동아일보」, 1996.06.29., p.34
- 김희원, “유통가 '청계천 특수' 노린다”, 「서울경제」, 2005.07.29., <https://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=101&oid=011&aid=0000092743>
- 문용직, “기객·논객·문인·철학자들…반상의 藝 꽃피운 관철동 시대”, 「중앙일보」, 2015.10.25.
- 박관규, “프랜차이즈의 공습… 종로 주단거리 몰락”, 「한국일보」, 2015.06.06., <https://www.hankookilbo.com/News/Read/201506060450138363>
- 송은아, “청계천 주변 '관광특구' 추진”, 「세계일보」, 2005.06.06., <https://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=102&oid=022&aid=0000100695>
- 송충현, “프랜차이즈 업계, 서울 주요 상권 ‘야금야금’ ”, 「동아일보」, 2012.0

5.02., <http://www.donga.com/news/article/all/20120501/45930641/1>

- 유성호, “[서울미래유산 역사탐방] 지하철 노선 첫 키재기 기억… 영화골목 달군 추억을 찾아서”, 「서울신문」, 2016.11.15., http://www.seoul.co.kr/news/newsView.php?id=20161116016001&wlog_tag3=naver#csidx14b34074907445c8594f36df51eb6b5
- 이방실, “청계천 흐르니 물 좋아진 종로2가 ‘강북속 강남’ 됐네”, 「한국경제」, 2006.01.03., <https://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=101&oid=015&aid=0000862145>
- 이세원, “‘김영란법 1년’ 유흥주점 법인카드결제 5%↓ 일반음식점 6%↑”, 연합뉴스, 2017.12.02., <https://www.yna.co.kr/view/AKR20171201145100002?input=1195m>
- 이승재, “[로비에서]시네코아, 추억 속으로”, 「동아일보」, 2006.04.26., <http://www.donga.com/news/article/all/20060426/8300115/1>
- 정연석, “‘백화점 왕’ 박홍식의 마지막 백화점”, 「중앙일보」, 2017.09.17., <https://news.joins.com/article/21942520>
- 정은주, “회사 사람이랑 노래방을 왜 가죠?” …사라지는 노래방 회식 “, 한겨레, 2019.08.02, http://www.hani.co.kr/arti/society/society_general/904353.html#csidx72829438cc0f7eeab50df7fbc2d6ac3
- 최우규, “관철동‘젊음의 거리’로 조성”, 「경향신문」, 1997.04.22., p.20
- “貫鐵(관철)동「젊은이 거리」”, 「경향신문」, 1982.07.20., p.6
- “관철동·세종문화회관 뒷길등 都心에 自生하는 젊음의 廣場들”, 「경향신문」, 1982.12.02., p.10
- “金額 별로 多樣하게 세트準備 한복지販…”, 「동아일보」, 1977.12.23., p.2
- “今夜부터 夜市開店”, 「동아일보」, 1921.04.11., p.3; “鍾路夜市開店”, 「동아일보」, 1931.04.05., p.7
- “南大門路1街 양복점街”, 「매일경제」, 1969.03.01., p.7
- “대기업이「맞춤양복」잠식 반발”. 「경향신문」, 1992.04.28.
- “代를 잇는다 보람에 사는 외길인생 (25) 68년간 지켜온…”, 「경향신문」, 1979.06.23., p.5
- “大京城의 特殊村”, 별건곤 제23호, 1929.09.27., pp.112~113
- “백화점들 새運營(운영)방식 시도”, 「매일경제」, 1968.07.23., p.8
- “서울25時 <19> 再修生거리엔「유흥의 덫」” 「동아일보」, 1984.07.13., p.5

- “「새進路」직업교육도 고작16%만 혜택 한學級 절반정도는 사실상 指導 포기”, 「동아일보」, 1992.04.26., p.1
- “藥工協會, 신축會館 마련하고 貫鐵洞시대마감”, 「매일경제」, 1986.09.06., p.6
- “중구 명동 종로 관철 보행인거리 조성”, 「동아일보」, 1995.11.11., p.28
- “주단·布木·大特賣場 遂 開店”, 「동아일보」, 1960.10.09., p.3
- “鍾路夜店開市”, 「동아일보」, 1920.04.28., p.3
- “靑少年(청소년)「무절제 퇴폐향락」에 새 풍조 「한국형 핑크族(족)」늘고 있다”, 「동아일보」, 1984.10.10., p.7
- “2년간 萬여 대상중 23곳만 移轉 都心기능 외곽分散 제자리”, 「동아일보」, 1978.12.12., p.6
- 「매일경제」, 1977.07.16.

6) 웹사이트 및 사전

- 건축행정시스템 세움터, <https://www.eais.go.kr/>
- 공정거래위원회, “가맹사업이란?”, <https://franchise.ftc.go.kr/main/subIndex/21.do>
- 네이버책, “관철동 시대”, https://book.naver.com/bookdb/book_detail.nhn?bid=205263
- 대한학사회, “약사회소개 연혁”, <https://www.kpanet.or.kr/introduction/history.jsp>
- 도시재생종합정보체계, “도시재생이란”, <https://www.city.go.kr/portal/policyInfo/urban/contents01/link.do>
- 서울시설공단, “청계천소개”, https://www.sisul.or.kr/open_content/cheonggye/intro/summary.jsp
- 서울 정책아카이브. “도심재생과 청계천 복원계획”, <https://www.seoulsolution.kr/konode/3250>
- 위키백과, “야간 통행금지”, https://ko.wikipedia.org/wiki/%EC%95%BC%EA%B0%84_%ED%86%B5%ED%96%89%EA%B8%88%EC%A7%80
- 한국감정원, <http://www.kab.co.kr/kab/home/main/main.jsp>
- KB부동산 리브온 (Liiv ON), <https://onland.kbstar.com/quics?page=okbland>
- 『답사여행의 길잡이 15 - 서울』, “보신각”, 돌베개, 2009, <https://terms.naver.com/entry.nhn?docId=2057121&cid=42840&categoryId=42848>

- 『서울지명사전』, “관철동 [貫鐵洞]”, 서울특별시사편찬위원회, 2009, <https://terms.naver.com/entry.nhn?docId=400989&cid=43722&categoryId=43722>
- 『표준국어대사전』, “활성화”, 국립국어원, <https://ko.dict.naver.com/#/entry/koko/4adde4cae726409da4697c30d38d448a>

국외문헌

1) 단행본

- Roberts, P., Sykes, H.(2000), 『Urban Regeneration : A Handbook』, SAGE
- 矢野干城(1936), 『新版 大京城案内』, 京城都市文化研究所

2) 학술논문

- Lim, H., Kim, J., Potter, C., Bae, W.(2013), “Urban regeneration and gentrification: Land use impacts of the Cheonggye Stream Restoration Project on the Seoul’ s central business district”, 『Habitat International』, 39: 192-200.
- Ribeiro, F.(2008), 『International Journal of Strategic Property Management』, 12: 203-213.
- Ryu, C., Kwon, Y.(2016), “How Do Mega Projects Alter the City to Be More Sustainable? Spatial Changes Following the Seoul Cheonggyecheon Restoration Project in South Korea”, 『Sustainability』, 8(11):1178.

Abstract

A Study on the Spatial Change in Gwancheol-dong, Jongno-gu

: Focusing on the Change of Building Use after
Cheonggyecheon Restoration Project

Lim, Dasup

Department of Landscape Architecture

Graduate School of Environmental Studies

Seoul National University

The concept of urban regeneration in Korea was introduced in the 2000s, and various urban regeneration projects have been implemented to date. In particular, the Cheonggyecheon Restoration Project in 2005 was a large-scale project implemented with the concept of urban regeneration. Since then, there have been various changes in architectural trends, land prices, etc. in the surroundings. And since the project is an important precedent for similar projects at home and abroad, research on the impact of the project on the surrounding areas is important. In addition, the Jongno area has been Seoul's center of commerce from the Joseon Dynasty up until the present day. In particular, the people from various classes in the Gwancheol-dong area were leading modern culture, but this culture has

disappeared since the 2000s. The use of buildings is an important factor in determining placeness. Therefore, I would like to examine the shift in the use of buildings in the Gwancheol-dong area.

This study focuses on the shift in the use of buildings for the “Avenue of Youth” in Gwancheol-dong from 2000 to 2020 after the Cheonggyecheon Restoration Project, and examines the process of changing the placeness of Gwancheol-dong as a commercial space. In addition, by grasping the characteristics of the changes in Gwancheol-dong, the relationship with the surrounding area of the target site was examined in relation to the previous situation.

As the method of inquiry, I first studied the literature about urban regeneration and the overall spatial change around Cheonggyecheon, upon which literature on the history of Gwancheol-dong and its urban planning since the 2000s were reviewed. Afterward, the characteristics of Gwancheol-dong were derived and a specific framework for analysis was prepared. In the phase where the usage of buildings was analyzed, the distribution changes for the use of low-rise buildings on the first basement floor and the first and second floors of the building were investigated through the building registers and field survey. For the franchise stores, field surveys and interviews were conducted, and Kakao Map and Naver Map were used. The vacancy of the stores was judged through field surveys. Lastly, various changes in Gwancheol-dong were examined. Through literature review and field surveys, I specifically examined the process of change, related factors, and the relationship with surrounding areas.

The summary of this study is as follows. After the Cheonggyecheon

Restoration Project, Gwancheol-dong became an area for tourism, and its commercial purpose, which had been stagnant due to the IMF Financial Crisis, was revitalized. At this time, however, as the franchise stores were occupied excessively, the hanbok shops that had been around since the Japanese colonial era disappeared. Gwancheol-dong Hanbok shops had a long history, but it was difficult to adapt to the increased land prices due to the Cheonggyecheon Restoration Project because they had experienced management difficulties since the late 90s.

In addition, as the number of large office buildings in the area around Gwancheol-dong increased due to the Urban Redevelopment Project, the proportion of general restaurants in Gwancheol-dong increased. At this time, the change was focused on specific details such as chicken and Korean barbecue restaurants rather than changes to various detailed uses such as Korean-, Japanese- and Western restaurants. Through this, it was found that the commercial district in Gwancheol-dong concentrated on a specific group of users, including workers in nearby business facilities.

On the contrary, Gwancheol-dong's placeness as an amusement space has been maintained from the Japanese colonial era to the present. This is because, despite the large number of urban developments around Gwancheol-dong, the large spatial characteristics of downtown Seoul as a core business district have not changed. This was confirmed by the fact that the users of the Gwancheol-dong amusement buildings are employees of nearby companies throughout the Japanese colonial period, the 60s, and the present time.

This study confirmed the effect of urban area development on the surrounding commercial areas through an in-depth analysis of the changes in the use of buildings since the 2000s, targeting the young streets of Gwancheol-dong and Jongno-gu, and suggests that the placeness has changed. Gwancheol-dong was able to confirm itself as a historical place, and it was found that after the Cheonggyecheon Restoration Project, the historicity was largely maintained but some parts were lost. Through this study, it has been confirmed that the locality of Gwancheol-dong as historical entertainment has continued from the Japanese colonial period to the present, and it is possible to reconsider the historical value of Gwancheol-dong. However, it has been confirmed that the old shops, with historical characteristics that have been around since the Japanese colonial era, have disappeared, and more careful precautions will be needed to prevent similar developments in the future. In addition, this study will help to understand the characteristics of the past Gwancheol-dong area in the maintenance project in Seoul's old CBD. Last but not least, this study is thought to be useful in other fields as a record of the modern history of Gwancheol-dong.

**keywords : Urban Regeneration, Cheonggyecheon Restoration Project,
Commercial Street, Building Use, Placeness**

Student Number : 2018-21814